UNIVERSITÉ DE DIJON — FACULTÉ DE DROIT

ESSAI

SUR

L'AMODIATION

(ACCENSE ET MÉTAYAGE)

DANS L'ANCIENNE AUVERGNE

DE SON

APPARITION A LA RÉVOLUTION

(1275-1789)

THÈSE POUR LE DOCTORAT

(Sciences Juridiques)

SOUTENUE DEVANT LA FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE DIJON

Le lundi 28 Novembre 1910

à 1 heure et demie

PAR

P. AUBIGNAT

PRÉSIDENT : M. CHAMPEAUX, professeur

SUFFRAGANTS { M. LOUIS-LUCAS, professeur
M. ROUX, professeur.

CLERMONT-FERRAND

IMPRIMERIE MODERNE, A. DUMONT, DIRECTr

15, Rue du Port

1910

ESSAI

SUR

L'AMODIATION

(ACCENSE ET MÉTAYAGE)

DANS L'ANCIENNE AUVERGNE

DE SON

APPARITION A LA RÉVOLUTION

(1275-1789)

UNIVERSITÉ DE DIJON

FACULTÉ DE DROIT

THÈSE DE DOCTORAT

La Faculté n'entend donner aucune approbation ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme propres à leur auteur.

A mon père, à ma mère,

Gage d'affection et d'inaltérable reconnaissance.

P. A.

UNIVERSITÉ DE DIJON — FACULTÉ DE DROIT

ESSAI

SUR

L'AMODIATION

(ACCENSE ET MÉTAYAGE)

DANS L'ANCIENNE AUVERGNE

DE SON

APPARITION A LA RÉVOLUTION

(1275-1789)

THÈSE POUR LE DOCTORAT

(Sciences Juridiques)

SOUTENUE DEVANT LA FACULTÉ DE DROIT DE L'UNIVERSITÉ DE DIJON

Le lundi 28 Novembre 1910

à 1 heure et demie

PAR

P. AUBIGNAT

ACAD. LIGURE. BIBL.

PRÉSIDENT : M. CHAMPEAUX, professeur.

SUFFRAGANTS { M. LOUIS-LUCAS, professeur. / M. ROUX, professeur.

CLERMONT-FERRAND

IMPRIMERIE MODERNE, A. DUMONT, DIRECTr

15, Rue du Port

1910

DOCUMENTS ET OUVRAGES CONSULTÉS

I. — MANUSCRITS

1° Archives départementales du Puy-de-Dôme (1)

Série B

B. Cartons 1 à 7, Minutes Jossenaut (1595-1650).

Série G. — Clergé séculier

Chapitre Cathédral

G. Armoire 4, Sac A, cote 10, Assance (1559).
G. 4. I. 12. Amodiations (1387-1446).
G. 5. C. 7. (1569-1636).
G. 5. D. 7. (1338).
G. 5. E. 10. (1671).
G. 8. N. 11 et 13 (1589-1593).
G. 10. E. 11. (1619).
G. 10. Q. 6.
G. 11. Q. 26.
G. 12. A. 24. Liasse de baux.
G. 12. B. 11.
G. 12. H. 12.
G. 12. O. 14. (1771).
G. 14. K. 9. Amodiations des dîmes de la paroisse de Saint-Cernin.

---

(1) Je tiens ici à adresser tous mes remerciements à M. Combaud, aide-archiviste, et à M. Drouet, pour leur bienveillant accueil et leur empressement à m'aider de leurs connaissances paléographiques.

G. 16. C. 4.
G. 16. F. 5.

Evêché

G. Liasse 2, cote 18 (1641).
G. 2. 19 (1548).
G. 2. 21. (1707-1713).
G. 16. 16. Les fermiers de l'évêque contre M. de Provenchère.
G. 20. 42. (1670-1671).
G. 22. 8. (1564).
G. 22. 11. (1561).
G. 25. 28. (1783).

Secrétariat de l'évêché

G. Liasse 4, cote 57 (1608).
G. 4. 66. Bail pour les consuls de Mossun (1690).
G. 8. 13. Amodiation de la commanderie d'Issoire.
G. 8. 14. Temporel de la ville de Courpière (1690).

Chapitre Saint-Genès

G. Liasse 7, cote 10. Percière (1446).
G. 9. 5. Bail à cens (1512).
G. 10. 15. Ibid. (1406).
G. 20. 3. Assance de dîmes à percevoir sur Lempdes, laquelle est partagée entre le curé, le chapitre Saint-Genès, l'abbaye de la Chaise-Dieu et autres (1502).
G. 21. 1. Registre (1671-1687).
G. 40. 1.
G. 74. 5, 9 et 10 (1776-1788).

Chapitre Saint-Louis d'Aigueperse

G. Liasse 1, cote 21 (1782).
G. 1. 7. Reconnaissance de cens (1657).
G. 1. 15. Ibidem (1693).
G. 3. 22 (1790).
G. 3. 30. Directe (1725-1730).

Chapitre d'Ennezat

G. 3. 46 (1727).
G. 4. 23. Grande directe appelée la recette du grenier (1517).

Chapitre de Montferrand

G. 4. 16 (1659-1765).
G. 7. 125 (1687).

Série H. — **Clergé régulier**

Fonds de l'abbaye Saint-André

H. Liasse 8, cote 4. Registre (1761-1782).
H. 11. 1 (1693-1725).
H. 11. 5 (1664-1672).
H. 12. 8 (1682).
H. 25. 47.
H. 27. 11 (1729).
H. 30. 36 (1672).
H. 32. 12. Bail pour 12 ans (1275).

Fonds de l'abbaye Saint-Alyre

H. Layette 12 A., cote 595 (1665-1751).
H. 12 A. 596 (1720-1726).
H. F., liasse 4, cote 1329 (1546).
H. 1370 (1346).
H. 1371 (1433).
H. 1372 (1564).
H. 1636.
H. 1637.
H. 1638.
H. 1639.
H. 1640.
H. 1641.
H. 1642.
H. 1643.
H. 2045.
H. 2046 (1232-1754).
H. Liasse 27, cote 16. Prieuré de Bannezay (1664).
H. 29. 3. Cens de la petite Limagne (1660-1716).

Fonds des Carmes déchaussés

H. Liasse 2, cote 7. Prieuré d'Antoing (1646).
H. 4. 6 (1648-1708).
H. 5. 17 (1632-1759).

H. 7. 2 (1782-1786). Etat des articles de fermage, loyer ou autres redevances dus aux Carmes de Chantoing.

Fonds du collège de Clermont (Jésuites)

H. Liasse 1re, cote 1re (1731-1757).
H. 1. 2 (1758-1787).
H. 1. 5. Registre de baux à ferme (1765-1792).
H. 8. 13. Baux à ferme ou procurations.

Fonds de l'Oratoire

H. Liasse 4., cote 4. Baux à ferme (1701-1782).

Fonds de l'abbaye Sainte-Claire

H. Liasse 1., cote 41 (1750).
H. 1. 48 (1738).
H. 1. 49 (1739).
H. 1. 56 (1752).
H. 1. 61 (1742).
H. 5. 8 (1701-1721).

Hospitalières de Clermont

H. Liasse 2, cote 5 (1693-1707).
H. 4. 4 (1672-1717).
H. 5. 1. Liasse de baux à ferme (1618-1761).
H. 7. 7 (1681-1740).
H. 7. 16 (1737).

Ursulines de Clermont-Ferrand

H. Liasse 1, cote 7 (1739-1761).
H. 2. 3 (1687).
H. 3. 30 (1685-1739).
H. 6. 20. Domaines (1608-1713).
H. 7. 21. Bail à demi-fruits d'un domaine.

Bénédictines de Marsat

H. Liasse 1, cote 112 (1757-1776).

Bénédictines de Saint-Genès-les-Monges

H. Liasse 1, cote 27. Prieuré de Saint-Genès (1610-1788).
H. 2. 23 (1772).

FONDS DES COMMANDERIES D'AUVERGNE

Saint-Antoine de Montferrand

H. Liasse 1, cote 5. Afferme de la Commanderie.
H. 7. 1. Ibid.
H. 5. 3.

Chanonat

H. Liasse 1, cote 4.
H. 2. 4.

Olloix

H. Liasse 1, cote 6. Membre de Cheynat.
H. 3. 10. Membre de La Sauvetat.
H. 3 b. 7 (1558-1772).
H. 3 b. 5.
H. 3 b. 8.

Saint-Jean de Montferrand

H. Liasse 19, cote 2 (1579-1756).

Série G H. — **Résidu**

G H. Amodiation (1569).

2° Archives de la ville de Thiers

Série H-H, carton V, 2 baux à ferme de moulins à papier (1595-1597).

3° Archives de la ville de Clermont-Ferrand

A. 66 b., folio 3. Amodiation (1548).

4° Bibliothèque Nationale

Collection Baluze, Cartulaire de Clermont-Ferrand, vol. 72, feuillets 1 et 118.

Collection Moreau, Cartulaire de Mauriac, vol. 347, ff. 232 et 251.

Abbaye de Mozac, Cartulaire de Mozac, n° 7455, ff. 319-322, n° 12.684, ff. 95-107.

II. — IMPRIMÉS

Recueil des arrests, déclarations, lettres patentes du Roi, règlemens, ordonnances et instructions de la Cour des Grands Jours tenus à Clermont, en Auvergne, en l'an 1665-1666, Clermont, 1666, in-4°.

Nouvelle revue historique de droit français et étranger, Paris, Larose 1899 et 1900.

Andraud, Dissertation sur la nature des percières dans la ci-devant province et coutume d'Auvergne, Clermont, 1808, in-4°.

Mémoire en forme de consultation sur les percières en Auvergne, Clermont, 1808, in-4°.

Aymon et Bessian, Coustumes d'Auvergne paraphrasées, traduit du latin et enrichi d'observations, par M. Georges Durand.

Basmaison (Jean de), Paraphrase sur les coustumes du bas et hault pays d'Auvergne, avec les annotations de M. Charles du Moulin, Clairmont, 1708, in-8°.

Beaune (Henri), Droit coutumier français. Les contrats, Paris-Lyon, 1889, in-8°.

Brillon (Pierre-Jacques), Dictionnaire des arrêts ou jurisprudence universelle des Parlements de France, Paris, au Palais, 1727, 6 vol, in-folio.

Chabrol, Coustumes du Bas et Hault Pays d'Auvergne.

Chénon (Emile), Etude sur l'histoire des alleux en France, Paris, Larose et Forcel, 1888.

Les démembrements de la propriété foncière en France avant et après la Révolution, Paris, Larose et Forcel, 1881.

Claude de la Ville, Corpus juris canonici, emendatum et notis illustratum Gregorii xiii, pont. max. jussu editum, Lugduni, cum licentia, 1616, 1 vol. in-4°.

Corpus juris civilis.

DENISART (J.-B.), Collection de décisions nouvelles et de notions relatives à la jurisprudence actuelle, par Me J.-B. Denisart, procureur au Châtelet de Paris, Paris, veuve Desaint, 1771, 4 vol. in-4°.

Collection de décisions nouvelles relatives à la jurisprudence donnée par Me Denisart, mise dans un nouvel ordre, corrigée et augmentée par MM. Camus et Bayard, avocats au Parlement, Paris, veuve Desaint, 1783, 9 vol. in-folio.

DONIOL (Henri), Cartulaire de Brioude, par Henri Doniol, Paris, 1863, in-4°.

Cartulaire de Sauxillanges, Paris, 1864, in-4°.

DU CANGE, Glossarium.

FERRIÈRE (Claude-Joseph de), Dictionnaire de droit et de pratique, nouvelle édition, Toulouse, J. Dupleix, 1779, 2 vol. in-4°.

La science parfaite des notaires ou le moyen de faire un parfait notaire, par Claude J. de Ferrière, doyen des docteurs régens de la Faculté des Droits de Paris, au Palais, 1735, 2 vol. in-4°.

GARSONNET, Locations perpétuelles, Paris, Larose, 1879, in-8°.

GASQUET (A.), Précis des institutions politiques et sociales de l'ancienne France, Paris, Hachette et Cie, 1885, 2 vol. in-16.

GAZEL (Henri), Les Anciens ouvriers papetiers d'Auvergne, Clermont, Dumont, 1910.

GIRAUD (Charles), Essai sur l'histoire du droit français au Moyen-Age, par Charles Giraud, Paris, 1846, 2 vol. in-8°.

GLASSON, Histoire du droit et des institutions de la France, Paris, Pichon, 1887-1903, 8 vol. in-8°.

JANNIAUX (Georges), Essai sur l'amodiation dans l'ancienne Bourgogne et Chartes de l'abbaye de Saint-Etienne de Dijon, Dijon, Jobard, 1906.

JULLIAN, Histoire de la Gaule, Paris, 1892, 2 vol. in-16.

LAMPRECHT, Etat économique de la France pendant la première partie du Moyen-Age, traduction A. Marignan, Paris, Picard-Guillaumin, 1889, in-8°.

MARTIN DESBOUDET (L.), Le métayage en Bourbonnais, Paris, Pedone, 1897, in-8°.

MIOCHE (abbé), La Chartreuse du Port Sainte-Marie.

POTHIER, Œuvres annotées par M. Bugnet, 2e édit., Paris, 1861-1862.

PROHET (Ignace), Coutumes du hault et bas pays d'Auvergne, avec les notes de Me Charles Dumoulin, par Ignace Prohet, Clermont, 1770, in-4°.

Rivière, Histoire des institutions de l'Auvergne contenant un essai historique sur le droit public et privé dans cette province, Paris 1874, 2 voll. in-8°.

Savaron, Origines de la ville de Clermont.

Sée (Henri), Les classes rurales et le régime domanial en France au Moyen-Age, Paris, V. Giard et E. Brière, 1901, in-8°.

Teilhard de Chardin, La première charte de coutumes de Montferrand (Extrait des annales du Midi), Toulouse 1891, in-8°.

Viollet (Paul), Histoire du droit civil français, 2e édit., Paris 1893, in-8°.

INTRODUCTION

Choix du sujet. — Intitulé : amodiation ou bail à courte durée, pour écarter bail à cens et bail à rente perpétuels. — Restriction de l'étude à l'Auvergne. — Etat des sources, difficultés présentées. — Documents et ouvrages cités. — Plan.

Le contrat de louage en Auvergne, tel est le sujet que nous nous sommes proposés de traiter; mais ce contrat que le code civil, précisément pour ce motif, s'est dispensé de définir, comprend deux variétés dont l'objet est différent, le louage des choses et le louage d'ouvrage ou d'industrie; nous laisserons ce dernier pour ne nous occuper que du louage des choses.

Notre travail ainsi délimité ne serait-il pas encore trop étendu? D'autre part, de profondes différences séparent les deux catégories que comprend le louage des choses: les baux à loyer et les baux à ferme. Aussi, nous occuperons-nous seulement des baux à ferme et spécialement du bail à courte durée, tout en signalant les clauses essentielles des baux perpétuels (bail à cens, bail à rente) au fur et à mesure que nous les rencontrerons.

Nous nous en tiendrons, ainsi qu'il est dit plus haut, au bail à ferme ou amodiation, en Auvergne; comment tenter, en effet, l'histoire générale de l'amodiation, sans parcourir au moins tous les cartulaires de l'ancienne France; les textes, nous les avons parcourus pour notre

province, en regrettant les lacunes nombreuses qui, certainement, nous font échapper bien des clauses qui auraient permis une connaissance plus approfondie de notre contrat.

D'autre part, nous n'avons aucune étude antérieure relative à la question ; la coutume d'Auvergne nous donne peu de renseignements: elle contient un titre du louage (1), mais du louage, les rédacteurs ne s'en sont pas occupés; il y a lieu de penser que par « louage » ils ont entendu parler de la location perpétuelle et non de la location à courte durée; par contre, ils traitent tout au long des retraits féodal et censuel et du droit de déguerpissement pour tout détenteur d'héritage, tenu à cens ou à rente foncière; dans les autres titres on trouve quelques détails sur les adjudications de fermes, la rescision d'outre moitié, et sur les « respits d'un an et cinq ans » ; nous ferons la même remarque pour les commentateurs; les mêmes lacunes s'y rencontrent.

C'est donc aux sources mêmes que nous nous sommes adressés; nous avons parcouru la plus grande partie des textes relatifs aux baux à ferme que nous ayons trouvés aux archives départementales du Puy-de-Dôme ; mais pour les XIV^e^ et XV^e^ siècles, bien rares sont les baux conservés; le bail à courte durée apparaissant vers la fin du XIII^e^ siècle, il est à présumer que l'institution nouvelle ne tarda pas à se répandre et fut d'un usage courant pendant les deux siècles suivants ; avec le XVI^e^ siècle, nous avons abondance de documents et nous pourrons alors aboutir en toute sécurité à des conclusions générales qui nous donneront une idée précise de l'amodiation à cette époque.

D'autre part, les fonds écclésiastiques sont notre presqu'unique source; les fonds Saint-André et Saint-Alyre

---

(1) Chabrol. *Les coustumes du hault et bas pays d'Auvergne*, chapitre 21.

nous ont fourni de nombreux documents et donné de précieux renseignements sur les baux d'administration en particulier; très intéressantes pour notre contrat étaient aussi les pièces émanant du Chapître Cathédral de Clermont, de l'Evêché, du Secrétariat de l'Evêché; nous avons consulté également avec fruit les fonds suivants : Chapître Saint-Genès, Oratoire, Abbaye Sainte-Claire, Ursulines de Clermont, Carmes déchaussés, Collège de Clermont et Hospitalières de Clermont, etc.

Les commanderies d'Auvergne sont aussi des fonds importants où nous avons puisé ; les très nombreux documents que nous y avons rencontrés, ne commencent qu'au milieu du XVI^e^ siècle ; mais c'est là où nous avons trouvé des baux de domaine en plus grand nombre et des plus intéressants, des baux de montagnes, de commanderies, de membres de commanderies.

Nous avions espéré que le fonds du Présidial nous serait d'une grande utilité dans notre étude; mais il se trouve qu'il n'est pas encore classé; malgré tout, nous avions l'intention d'en suivre un certain nombre de liasses, mais sur les conseils bienveillants de M. l'Archiviste départemental, nous y avons renoncé, ce fonds ne devant pas contenir grand chose propre à nous renseigner.

Comme protocoles de notaires, un seul est déposé (non classé) aux archives (Minutes Josserand); nous avons parcouru un assez grand nombre de cartons et nous n'avons pas recueilli grand chose ; les actes les plus anciens ne datent que de la fin du XVI^e^ siècle ; les baux sont très courts et ne donnent que les clauses usuelles que nous connaissions déjà.

Les cartulaires de Brioude et de Sauxillanges ont été consultés, ils nous apprennent ce qu'étaient les baux de culture aux IX^e^ et X^e^ siècles : la prédominance du métayage, surtout dans celui de Sauxillanges, car les chartes du cartulaire de Brioude ont presque toutes trait à des donations de biens; il y en a peu se rapportant à des

contrats de culture. A la Bibliothèque Nationale nous avons parcouru des extraits de cartulaires aujourd'hui perdus (Clermont-Ferrand, Mozac, Mauriac), qui ne nous ont pas renseigné sur notre contrat: dans l'extrait du cartulaire de Clermont-Ferrand, aucun bail; c'est un recueil d'actes rédigé au XIIIe siècle, sous l'épiscopat de Robert, évêque de Clermont, accompagné d'une table de renseignements sur la vie des personnes dont parle le cartulaire; celui de Mozac est un recueil d'actes relatifs à l'abbaye de ce nom, de transcriptions de concessions royales remontant à Philippe-le-Bel (1306), qui ne contient rien de relatif à des baux fonciers ou autres, même emphytéotiques; enfin l'extrait du cartulaire de Mauriac ne contient que des contrats de vente et des transactions. Pour les XVIe, XVIIe et XVIIIe siècles, nous avons également parcouru les arrêts du Parlement de Paris, dont dépendait notre province.

Telles sont donc les sources où nous avons puisé; avec les lacunes constatées, ne serons-nous pas accusés de témérité pour aborder un sujet que nos historiens auvergnats ont entièrement laissé de côté; mais nous nous croyons excusables pour deux motifs: tout d'abord parce que nous n'avons jamais eu la prétention de présenter une œuvre terminée et définitive, mais une simple ébauche, un simple essai, ainsi que l'indique notre titre; aux nouveaux chercheurs à compléter ou même à corriger nos données; ensuite, parce que tout ce que nous avancerons, toutes les opinions que nous émettrons, toutes les conclusions que nous tirerons seront étayées sur les textes seuls; encore nous sera-t-il difficile de généraliser sur certains points, vue la pénurie de documents ou leur insuffisance.

Nous donnerons d'abord quelques notions générales sur notre contrat après l'avoir défini, en le comparant aux autres modes de location; nous nous occuperons ensuite des antécédents du bail à courte durée en Auvergne; nous verrons qu'à côté des baux perpétuels, baux à cens,

baux à rente, il existe déjà aux IXe et Xe siècles, des baux à durée plus courte, des baux à vie, *tanquam vixero*, dit le bailleur ; à cette époque, nous verrons la prédominance du métayage, surtout pour les vignes; ce sera le contrat de *medium plantum*.

A partir de la fin du XIe siècle et pour tout le XIIe, aucun renseignement, ni dans les cartulaires, ni dans les autres textes; il est à supposer que le métayage a toujours été d'une application fréquente et a servi de transition entre les locations perpétuelles et les locations à courte durée. Vers la fin du XIIIe siècle, nous verrons apparaître ce bail à courte durée, et pendant les XIVe et XVe siècles, il se montrera assez rare ; nous verrons que pendant cette période, le bail emprunte la forme de la vente; le bailleur fait savoir qu'il « a loué et par forme de bail a vendu » (1); il transmet donc au preneur un droit réel, car l'effet de la vente est la transmission de ce droit ; ses clauses à cette époque se rapprocheraient donc beaucoup de celles du bail à cens et du bail à rente qui étaient de véritables aliénations.

Avec le XVIe siècle, nous devons arriver à l'apogée du bail à courte durée; les documents sont plus abondants; les actes, très longs, contiennent des clauses inconnues jusqu'ici et que nous ne verrons pas à l'époque suivante; les baux tendent à prendre une forme plus originale et à s'écarter du contrat de vente; le droit transféré ne doit pas être le même.

Aux XVIIe et XVIIIe siècles, nous verrons le bail tendre de plus en plus à se rapprocher du louage romain, créatif d'obligations.

Aux différentes époques, nous parcourrons aussi les applications du bail à courte durée; au début, nous aurons surtout des baux d'administration, car il y a une tendance à louer administrativement, en même temps

---

(1) Archives départementales du Puy-de-Dôme. — Chapître cathédral, 5. D. 7.

qu'une terre, une montagne, un domaine on donne à ferme les cens et rentes, les dîmes et autres droits et devoirs seigneuriaux appartenant à l'abbaye. Aux XVII^e^ et XVIII^e^ siècles, les baux ruraux se multiplieront, mais les applications des baux administratifs diminueront en nombre, certaines catégories finiront même par disparaître.

Qu'il nous soit permis, au seuil de cette étude, d'adresser nos plus vifs remerciements et l'expression de notre reconnaissance à M. E. Champeaux, professeur à la Faculté de Droit de Dijon, pour ses conseils aussi bienveillants qu'éclairés, à M. Rouchon, l'érudit archiviste départemental du Puy-de-Dôme, pour son bienveillant accueil et pour l'aide qu'il nous a prêtée dans nos longues et laborieuses recherches.

EVOLUTION DU BAIL A COURTE DURÉE

CHAPITRE PREMIER

Etat actuel de la question

Opinion des auteurs français. — Absence de renseignements dans la Coutume d'Auvergne et ses commentateurs. — Intérêt de l'étude.

Nous avons constaté le peu de renseignements fournis par les historiens et coutumiers d'Auvergne sur le bail à courte durée, le même fait se remarque en partie dans les auteurs qui ont fait l'histoire générale de l'ancienne France. Certains paraissent ignorer complètement notre contrat et ne traitent que des baux perpétuels ou à longue durée.

Ces auteurs, nous les avons en grande partie parcourus; un certain nombre d'ouvrages allemands traitent de la question; à notre grand regret, n'ayant pas de traductions entre les mains, nous n'avons pu en prendre connaissance.

Quant aux renseignements que nous donnent les auteurs français, ils ne seront pas d'une grande utilité pour notre étude, puisqu'ils ne disent rien du point principal: la nature du droit conféré aux parties et peu de choses de leurs obligations. Aussi, serons-nous relativement brefs.

Garsonnet (1) ne traite que des locations perpétuelles; il y a dans son ouvrage des détails intéressants sur la précaire, l'emphytéose, les bénéfices, les commendationes ; mais aucune allusion pouvant faire soupçonner l'existence du bail à courte durée.

Viollet (2) nous donne d'utiles renseignements sur le bail à cens, il nous montre tous les anciens baux perpétuels tendant à s'unifier et à devenir le bail à cens. La partie pour nous la plus intéressante, est celle où il traite du métayage qui, nous dit-il, était très fréquent au Moyen-Age. Puis, au XVI^e^ siècle, il disparut en certaines provinces, particulièrement en Normandie ; il attribue cette disparition à une cause économique, à l'augmentation du numéraire, le bail à ferme se substituant au métayage, régime de pauvreté, disaient les économistes. D'après lui, le métayage est une Société et il cite l'opinion de Gaius, Cujas et Bartole : « *Inter dominum et colonum partiarium dicitur contrahi societas.* » Si, au lieu de partager la récolte avec le propriétaire, le métayer donne une quantité fixe de fruits « le colonage incline alors vers le louage, plutôt que vers la société » ; n'est-ce pas le bail à ferme pur et simple, avec prix en nature que nous rencontrerons. Plus loin, il nous fait entrevoir que le métayage pourra reprendre de l'importance, parce qu'a dit un philosophe du XIX^e^ siècle : « il n'y a qu'une société de perte et de gain qui puisse réconcilier ceux qui sont destinés à travailler avec ceux qui sont destinés à jouir. »

---

(1) Garsonnet. *Les Locations perpétuelles*, Paris, 1879, p. 225 et suiv.

(2) Viollet (Paul). *Histoire du droit civil français*, 2^e^ édition, Paris, 1893, p. 758 et suiv.

Gasquet (1) compare le métayage et le fermage et présente ce dernier comme supérieur, parce qu'il laisse au preneur plus d'initiative et lui laisse plus de chances de gain. Il donne comme motifs de la disparition du métayage dans certaines provinces, la nécessité de la présence du propriétaire : « Or, dit-il, l'absentéisme fut la plaie de l'aristocratie laïque et ecclésiastique dans la dernière époque de la monarchie. Le propriétaire, ne se rendant plus compte des nécessités de la culture, le plus souvent endetté lui-même, ne faisait plus que de maigres avances à son métayer, n'entretenait que peu de bétail dans ses terres, laissait dépérir le matériel sans le renouveler, si bien que le métayer se ruinait et que les revenus du propriétaire se réduisaient d'année en année par sa négligence ».

Glasson (2) nous donne d'utiles renseignements sur la formation, la preuve de notre contrat, les obligations des parties; le louage a commencé par être formaliste comme les autres conventions; puis, il est devenu purement consensuel; il se faisait aux enchères, notamment pour les biens des mineurs et des absents. Le bailleur devait livrer la chose louée, sinon on pouvait le contraindre par la force, ou si le preneur préférait, il pouvait obtenir des dommages et intérêts; il devait, de plus « garantir la paisible jouissance. » Le fermier s'obligeait de son côté à « tenir la chose en bon état, en jouir selon la convention et sa nature, il répondait de sa faute même légère et non du cas fortuit ». Il devait payer en entier son prix, même « s'il n'avait pas usé du bien entièrement ou pendant toute la durée du bail », du moment qu'aucune faute n'était imputable au bailleur.

Le même auteur signale une controverse au sujet des

---

(1) Gasquet (A.). *Précis des institutions politiques et sociales de l'ancienne France*, Paris, 1885, t. II, p. 300 et suiv.

(2) Glasson. *Histoire du droit et des institutions de la France*, Paris, 1887-1903, t. VII, p. 628 et suivantes.

augmentations de fermage, lorsque par suite d'événements imprévus, la chose louée procurait des avantages inespérés ; les glossateurs admettaient cette augmentation, mais certains la rejetaient ; mais tous admettaient le fermier à demander une réduction, lorsqu'un cas de force majeure le privait d'une partie de la jouissance.

Mais comme nous le savons, notre contrat était avant tout d'origine coutumière; les usages variaient d'un pays à l'autre; l'auteur n'a pas eu l'intention et ne pouvait établir une théorie générale, vu la diversité des coutumes en cette matière, aussi, nous met-il en garde contre cette généralisation : « Il serait dangereux, dit-il, de généraliser les solutions qui précèdent et de les étendre à des pays étrangers aux coutumiers qui les consacrent. Il y avait en effet, en matière de louage, de grandes variétés dans les usages. »

Nous verrons en effet que, pour notre province, les clauses employées et les solutions admises diffèrent souvent de celles que nous signale Glasson.

Beaune (1) trace l'évolution historique du louage que l'on trouve chez tous les peuples qui ont admis la propriété privée (Asie Antique, Babyloniens, Egyptiens, Grecs, Romains). En Gaule, le métayage était très répandu, mais à partir des Invasions, le bail à courte durée disparaît complètement et cède la place au bail perpétuel. Il ne réapparaîtra que fort tard et à des dates différentes pour chaque province. Du Cange place son apparition en France entre 1089 et 1100; en Grande-Bretagne on la fait remonter à une date bien antérieure; des actes de 862, 864, 882, y font allusion. Nous verrons au contraire qu'en Auvergne, le bail à ferme apparaît bien plus tard, vers la fin du XIII[e] siècle, et encore dut-il être très rarement employé. L'auteur fait remarquer que c'est dans les pro-

---

(1) Beaune (Henri). *Droit coutumier français. Les contrats*, Paris-Lyon, 1889, p. 226.

vinces les plus riches qu'il s'implanta plus facilement, les provinces du Nord : la Flandre, le Hainaut, le Boulonnais, la Picardie, l'Ile-de-France, la Normandie, la Lorraine, l'Alsace, la Champagne, l'Orléanais, la Bourgogne et la Franche-Comté; dans le Centre et le Midi, au contraire, sa marche est plus lente et même, dans certaines régions, « il ne parvient pas à triompher du métayage. »

Charles Giraud (1) dans son Essai sur l'Histoire du Droit français, ne nous donne rien sur l'évolution de notre contrat en France; seuls, quelques détails sur les colons partiaires à l'époque d'Auguste; le fermage se rencontre assez souvent, le métayage assez rarement ; dans ce cas, « le partage s'en fait à la corbeille et, dans l'usage moyen, le colon n'a que la troisième ou quatrième corbeille »; ils sont dans un état de dépendance et mènent une existence miséreuse; les arrérages s'accumulent, de sorte qu'ils abandonnent leurs fermes pour se soustraire aux poursuites du bailleur.

M. Janniaux a traité du bail à ferme dans son « Essai sur l'amodiation dans l'ancienne Bourgogne »; il nous montre son apparition au début du XIII^e^ siècle; le droit du preneur est alors un droit réel, un « jus in re »; il n'existe pas encore de lien de droit personnel entre les parties contractantes. Aux siècles suivants il apparaîtra, mais tempéré par des clauses de droit réel; ce ne sera qu'aux XVII^e^ et XVIII^e^ siècles qu'il prendra une place prépondérante. Dans son ouvrage très documenté, M. Janniaux laisse de côté le métayage, qu'il ne comprend pas d'ailleurs dans la définition de l'amodiation; peut-être cette institution n'existait-elle pas en Bourgogne ?

Les historiens du droit français pour la plupart, comme nous venons de le voir, n'ont pas envisagé le louage comme contrat, pour établir les droits conférés aux parties aux

---

(1) Charles Giraud. *Essai sur l'Histoire du droit français au Moyen-Age*, Paris, 1846, Tome I, p. 155 et suiv.

différentes époques ; seuls, M. Janniaux l'a fait pour sa province ; certains autres, comme M. Beaune, ont aussi tenté un essai d'évolution historique ; mais leur intention, pour la plupart, a été de faire une comparaison entre les baux à courte durée et les baux à durée plus longue ou les baux perpétuels, et de délimiter leur domaine ; seul, M. Glasson a envisagé les obligations des parties.

Mais cette généralisation était-elle possible; nous croyons que non; comme nous l'avons déjà vu, notre contrat est d'origine coutumière; les droits et obligations des parties devaient varier d'une coutume à l'autre; mais pourquoi alors les commentateurs de la coutume d'Auvergne, et les historiens de notre province, n'ont-ils pas comblé cette lacune; le motif nous le voyons dans le silence de la coutume de Basmaison (1), Prohet (2), Aymon et Bessian (3), ont suivi pas à pas la rédaction de Chabrol. Aussi, l'amodiation est-elle, pour notre pays, un champ encore inexploré de là, l'intérêt particulier de cette étude.

---

(1) De Basmaison (Jean). *Paraphrase sur les coustumes du bas et hault pays d'Auvergne*, avec les annotations de M. Charles du Moulin, Clairmont, 1708.

(2) Prohet (Claude-Ignace). *Coustumes du hault et bas pays d'Auvergne*, avec les notes de M. Charles Dumoulin, Clairmont, 1770.

(3) Aymon et Bessian. *Coustumes d'Auvergne paraphrasées*, traduits du latin et enrichis d'observations par Georges Durand.

CHAPITRE II

De la notion d'Amodiation

Définition de l'amodiation. — La définition de certains auteurs, y englobant le métayage, peut-elle s'appliquer à l'Auvergne ? — Nature du métayage. — Droit réel ou droit personnel ?

Nous venons d'envisager la question au point de vue historique; nous avons parcouru l'histoire de notre contrat dans les auteurs qui s'en sont occupés; ce que nous devons faire maintenant, c'est le définir, car une bonne définition ne peut que jeter de la clarté sur notre étude.

Qu'entend-on par amodiation? Quelle est la nature juridique du contrat et quel est le droit conféré au preneur ? Telles sont les questions auxquelles nous devons répondre, avant d'entamer la partie vraiment intéressante de notre sujet, l'évolution historique de notre contrat.

Du Cange (1), dans son Glossaire, définit ainsi l'amodiation : *datio ad firmam ;* amodier, c'est : *fundum dare ad firmam, vel in emphyteusin, vel etiam alienare sub certa præstatione, tot modiorum frugum de quibus convenit.*

(1) Du Cange, Glossaire. V. *admodiatio et admodiare.*

Comme exemple d'amodiation: *omnes terras suas, prata et nemora ubicumque sint, et vineam ad firmam perpetuam receperunt hoc modo, quod singulis annis persolvent quinquagintas minas frumenti de admodiatione et sex minas avenæ, septem minas Lugonensis monetæ.* Ces définitions embrassent toutes les variétés du contrat de louage ; s'appliquent-elles à l'amodiation dans notre province ? Nous ne le croyons pas ; parce que, dans les textes parcourus, nous n'avons vu le terme d'amodiation que dans les baux temporaires: ainsi, dans un bail à ferme du temporel de Clermont (1), consenti pour l'espace de trois années et trois cueillettes, les parties « cognoissent et confessent avoir faict entre elles les assences, fermes et asmodiations qui s'ensuyvent »; dans un bail à ferme de commanderie pour un an, le bailleur a « assancé, affermé et admodié. » (2)

Pour Claude de Ferrière (3), l'amodiation est : « le bail d'héritages que l'on donne à moissons ou à moitié fruits qui se partage entre le propriétaire et le métayer ». L'amodiateur est « celui qui tient à ferme, à bled ou autre grain, à la charge de les partager avec le propriétaire. Il est ainsi appelé à *modio* ou du mot moisson » et plus loin: « le bail fait entre eux une espèce de société, où le propriétaire donne le fonds et le fermier la semence et la culture; ainsi, chacun hazarde la portion que cette société lui donnait aux fruits ». Comme origine étymologique (medium, moitié) de Ferrière est peut-être dans le vrai, mais il faut tenir compte de l'évolution historique; or, si au début le mot amodiation a servi surtout à désigner le métayage, et nous verrons en effet que ce mode de culture était très répandu et excluait le bail à ferme, il n'en est

---

(1) Archives départementales du Puy-de-Dôme. — Fonds de l'Evêché, liasse 20, cote 9.

(2) Archives du Puy-de-Dôme. — Commanderie d'Olloix, 3. C. 7.

(3) Ferrière (Claude de). *Dictionnaire de droit et de pratique*, Toulouse, 1779, v. admodiation.

pas moins vrai que d'assez bonne heure il engloba les deux catégories de baux; sans doute, même à l'époque actuelle, il existe certaines régions où le métayage tend à supplanter le fermage, et même l'observation peut s'appliquer à certaines parties de notre province, mais pourquoi généraliser ainsi ?

Denisart (1), au contraire de Claude de Ferrière, semble exclure de l'amodiation le bail à métayage : « l'amodiation, dit-il, est un bail à ferme, dont le prix est payable en une quantité de fruits, déterminée par poids, nombre ou mesure. » Le mot amodiation dériverait du latin *modius*, boisseau. Plus loin : « Il ne faut pas confondre l'admodiation avec une sorte de bail à ferme qu'on nomme grangeage ou bail partiaire, par lequel le maître et le fermier conviennent de prendre chacun, tous les ans, leur quotepart de la récolte; par exemple, d'en prendre chacun moitié, ou bien l'un le tiers et l'autre les deux tiers. »

De toutes ces définitions, laquelle pourra s'appliquer à l'amodiation en Auvergne; nous croyons aucune; nous pensons trouver la vérité dans la combinaison des définitions Denisart et de Ferrière; nous nous basons sur ce fait, tout d'abord que l'on trouve très rarement le terme d'amodiation, et jamais avant le XVI[e] siècle ; cependant, le bail à courte durée existait déjà depuis longtemps, et a continué à prendre de l'extension; l'institution existant, on évite d'employer le terme tout aussi bien dans les baux à ferme que dans les baux de culture. De plus, nous estimons et ici nous suivons Claude de Ferrière, que le mot amodiation vient de *medium*, moitié, et comprend le métayage ; avec Denisart, nous y ajoutons le fermage : en effet, qu'importe le mode d'exécution de la prestation fournie par le preneur; qu'importe que ce soit une redevance fixe, ou un partage de produits ; c'est toujours l'équivalent

---

(1) Denisart. Collection de décisions nouvelles et de notions relatives à la jurisprudence actuelle, Paris 1771, v. admodiateur.

de la jouissance fournie au preneur: la nature du contrat n'en peut être modifiée.

Nous avons déjà fait remarquer que le mot « amodiation » se rencontre assez rarement dans les textes; si nous l'avons employé, c'est qu'il nous a paru commode pour englober les différentes sortes de louage ; mais, en Auvergne, c'est un mot vague, qui n'a aucune valeur technique.

Ici, nous nous trouvons en présence d'une controverse qui a existé depuis longtemps, et qui est loin d'être réglée: quelle est la nature du métayage ? Certains disent qu'il y a société, d'autres, louages de choses, d'autres enfin, louage de services.

Le métayage, disons-le tout d'abord, a bien toute l'apparence d'une société : le propriétaire apporte son fonds, le métayer son travail, et les bénéfices sont partagés suivant les conventions ; mais le Code Civil, comme le Digeste, traite du métayage à propos du louage; les auteurs sont divisés entre ces deux opinions ; enfin, Martin-Desboudet (1) le considère comme un louage de services.

Cette diversité d'appréciation provient de ce que nous sommes en présence d'un contrat né exclusivement d'usages coutumiers, et que les divergences entre les différentes régions sont suffisantes pour que la nature du contrat varie suivant les pays. Si on considère la législation étrangère, même diversité ; le Code Autrichien fait du métayage un contrat de société ; par contre, le Code Italien y voit un louage pur et simple et au Brésil une loi du 15 mars 1879 décide que nous sommes en présence d'un louage d'ouvrage et d'industrie.

Ces diverses opinions ont persisté, et la controverse soulevée par les jurisconsultes romains, dès l'époque de Gaius, n'a nullement pris fin avec la loi de 1889, comme on l'a dit quelquefois.

Cette loi ne s'est pas prononcée sur la nature du contrat:

---

(1) Martin-Desboudet. *Le métayage en Bourbonnais*, p. 26.

le bail à colonat partiaire ou métayage, dit l'article 1er de la loi de 1889 « est le contrat par lequel le possesseur d'un héritage rural le remet, pour un certain temps, à un preneur qui s'engage à le cultiver, sous la condition d'en partager les produits avec le bailleur. »

Cette définition a cela de particulier, qu'elle a été adoptée avec l'intention de ne rien définir. Une société ? Peut-être, mais le législateur écarte tous les mots qui sembleraient laisser voir sa préférence pour ce système et rejette le sous-titre proposé « de la société de culture à moitié fruits. » Un louage ? Peut-être, mais ne voulant rien dire, il efface le mot louage du projet primitif qui définissait le colonat partiaire « louage d'un héritage rural. »

Si le métayage est une société, pourquoi la mort du propriétaire n'entraîne-t-elle pas la dissolution du contrat (article 6, loi 1889) ? Le colonage persiste, en effet, tant que subsistent le colon et la propriété.

De plus l'*affectio societatis*, l'intention de s'associer, n'existe pas : on ne voit pas le seigneur féodal traitant d'égal à égal avec son colon et même à notre époque où les principes démocratiques ont fait de grands progrès, l'intention du propriétaire qui prend un métayer n'est pas de fonder une association; cette intention n'existe pas davantage chez le colon.

Nous estimons que tout en empruntant certains caractères de la société, le métayage est une variante du louage, une variété d'amodiation ; les obligations du propriétaire, à peu de choses près, sont les mêmes : obligations de délivrance, de garantie ; le propriétaire a à sa charge les grosses réparations, le métayer les réparations légères ; ce dernier doit jouir de la chose en bon père de famille, est responsable de l'incendie, des dégradations et des pertes arrivées pendant la durée du bail « à moins qu'il ne prouve qu'il a veillé à la garde et à la conservation de la chose en bon père de famille » (art. 4). Enfin, l'article 10 reconnaît expressément au propriétaire le privilège du bailleur (art. 2102-1°) sur les meubles, effets, bestiaux et

portion de fruits appartenant au colon, comme garantie du reliquat de son compte.

Dans notre contrat, quelle est la nature du droit conféré au preneur ? Est-ce un droit réel ou un droit personnel ? Autre controverse, qui passionna les juristes du siècle dernier et qui dure encore.

En droit romain, il est incontestable que le droit du preneur était un droit personnel; le louage n'y a jamais conféré ni droit réel, ni possession juridique; le bailleur avait seul l'exercice des interdits possessoires, et était tenu de la garantie d'éviction et des vices cachés; le preneur était tenu de jouir en bon père de famille.

Comment cette controverse a-t-elle alors pu naître ? C'est que à partir du IIe et IIIe siècle, on ne voit que des baux à longue durée (1): « Comment, a dit Troplong, le bail temporaire aurait-il pu trouver des bras empressés, lorsque les concessions perpétuelles étaient un aiguillon à peine suffisant, pour donner à la terre les ouvriers dont elle manquait ? »

Ces baux perpétuels ou à long terme revêtaient des formes multiples, mais qui, cependant, peuvent se ramener à trois types principaux (2) :

1° Ceux qui ne transfèrent pas au preneur la propriété, mais seulement un droit réel de jouissance : le bail à culture perpétuelle ou à colonage perpétuel et le bail à domaine congéable;

2° Ceux qui transfèrent le domaine utile ; dans cette catégorie on met : les directes seigneuriale et privée, le bail à cens seigneurial, l'emphytéose, le bail à longues années, le bail à vie et le contrat de superficie;

3° Ceux qui transfèrent la propriété : bail à rente foncière, à cens non seigneurial, à champart.

D'autres formes existaient encore ; nous citerons la pré-

---

(1) Beaune (Henri). Op. cit. p. 226.
(2) Garsonnet. Op. cit. p. 357.

caire qui venait du droit ecclésiastique et la commendatio qui se rapprochait de la directe (1).

Tous ces baux tendirent à s'unifier et à devenir le bail à cens ; le droit réel du preneur se fortifia de plus en plus, et le tenancier finit même par devenir propriétaire (2).

Quels étaient les droits du censitaire (preneur à cens) ; il a toujours eu un droit réel sur la chose, objet du bail, même avant qu'il fut propriétaire; il peut céder son droit; au début, il n'était pas libre de racheter la redevance due, mais il a toujours eu la faculté de déguerpissement, caractéristique des droits réels, comme l'usufruit et les servitudes.

Les baux à vie tendirent ensuite à se multiplier, nous en verrons des exemples aux IXe et Xe siècles ; puis, l'on vit apparaître des baux à durée assez longue ; dans nos recherches, nous en avons rencontré de 29 ans; on tendit ensuite à affermer pour des baux de plus en plus courts. Il est alors facile de se rendre compte que les baux à temps, très rares au début, d'une durée assez longue, empruntèrent les formes et le caractère principal du bail à cens : le droit réel ; ils conserveront ce caractère pendant les XIIIe, XIVe et XVe siècles; durant ces deux derniers, le droit personnel apparaîtra cependant, et nous le verrons aux périodes suivantes, vivant pour ainsi dire côte à côte avec le droit réel; jusqu'au bout, nous assisterons à la lutte entre les deux notions contraires, et le droit réel laissera encore des traces dans la rédaction du code civil.

---

(1) Garsonnet. Op. cit. p. 251.
(2) Viollet. Op. cit. p. 577.

CHAPITRE III

IX, X et XI^mes siècles

L'invasion barbare importe le Métayage. — Le régime féodal lui est favorable — Premier exemple en date 845, mais devait exister auparavant. — Situation de l'Auvergne, agriculture, communications. — Les deux Cartulaires. — Avantages du métayage. — *Medietas*, contrat de *medium plantum*. — Application à l'ensemble d'un patrimoine. — Concession de percière.

Au moment des Invasions, quels étaient les modes d'exploitation employés ? Nous croyons que le métayage prit une place prépondérante. M. de Sismondi, dans son Histoire des Républiques Italiennes (Tome XVI, p. 354), l'attribue à l'invasion barbare elle-même (1) : « Chaque soldat du Nord, dit-il, vint loger chez un propriétaire romain et le contraignit à partager ses terres et ses récoltes... il voulut entrer en partage des champs, des oliviers, des vignes, et ce fut alors que commença, sans doute, ce système de culture à moitié fruits, qui subsiste encore dans toute l'Italie et qui a si fort contribué à perfectionner

(1) Martin-Desboudet. Op. cit. p. 11.

son agriculture, et amélioré la condition du paysan ». Mais ce barbare est un vainqueur, qui oblige le propriétaire à lui payer un tribut; peut-on vraiment dire alors qu'il y a contrat ? Nous ne le croyons pas, car la liberté du consentement, élément indispensable à tout contrat, fait ici entièrement défaut.

Mais il ne faut pas oublier aussi que le métayage existait chez les Romains, et même jouissait d'une grande faveur (1) ; rien d'extraordinaire alors qu'il se soit perpétué à travers les Invasions. A l'appui de cette thèse, nous pouvons faire valoir que les pays, où ce mode d'exploitation est actuellement le plus en faveur, sont ceux où l'influence romaine s'est le plus fait sentir.

De plus, le régime féodal était plutôt favorable à l'extension du métayage, par suite de l'habitude des seigneurs de résider au milieu de leurs terres ; mais, au début, le métayer n'est encore que le colon romain, rivé au sol, que l'on vend avec la terre, et sa condition est loin d'être brillante ; cependant, on voit bientôt apparaître le métayage libre qui, au premier abord, semble un grand progrès ; mais il est probable que la liberté des colons était fort peu de chose ; ils ne tenaient guère à un bienfait dont leur misère les empêchait d'apprécier la valeur, et restaient sous la dépendance de leur maître.

Pendant les premiers siècles de notre histoire, nous en sommes réduits aux conjectures et aux renseignements que nous fournissent les historiens ; aucun texte ; le premier que nous rencontrons est de l'année 845, conservé dans le Cartulaire de Brioude (2) ; il est à présumer que bien avant ce mode d'exploitation avait existé ; l'Auvergne, en effet, placée au cœur de la France, sur la route naturelle du Nord au Midi, devait bénéficier de bonne heure des institutions nouvelles instaurées tant au Nord

---

(1) Martin-Desboudet. Op. cit. p. 6.
(2) Doniol (Henri). Cartulaire de Brioude, nº 233.

qu'au Midi ; les villes d'Auvergne étaient reliées avec les principales villes de la Gaule ; tout d'abord, une route naturelle, l'Allier, la mettant en communication avec le Nord ; d'autre part, les campagnes de César nous montrent les cités Gauloises réunies par des chemins directs, « courant sans interruption à travers les frontières des cités ; Gergovie était reliée à Paris, Orléans, Bourges, Nevers ; tous les oppida du Centre étaient en communication rapide et constante les uns avec les autres » (1). Une autre route encore longeait les bords de l'Allier. Ces voies romaines ont été remplacées par les nouvelles chaussées, mais celles-ci sont à peu près à la même place, car « presque partout, les Gaulois ont reconnu et marqué les directions naturelles qui s'imposaient aux voies nationales de tous les temps ».

Il ne faut pas oublier non plus que l'Auvergne a des terroirs très fertiles ; la vigne y fut cultivée de bonne heure ; au pied des Dômes s'étend la Limagne, la plaine la plus riche et la plus uniforme du Centre de la France; les collines et montagnes donnent de gras pâturages ; les montagnes, même arides, ont leur utilité à une époque de guerres sans fin comme au Moyen-Age ; elles protègent contre les incursions du voisin ou de l'ennemi ; comme l'a dit M. Jullian « montagnes et plaines ont leur rôle spécial dans la vie des peuples ; les unes protègent plus souvent, les autres nourrissent davantage ; presque nulle part la vie régionale n'est faite uniquement de la plaine ou de la montagne, et ce mélange, qui est l'expression de la variété dans la nature, sera, en Auvergne, une des conditions principales de l'organisation sociale et des progrès humains » (2).

De plus, le principal élément de la richesse était, pour les Arvernes, la possession du sol, et leur principal re-

---

(1) Jullian. *Histoire de la Gaule (Auvergne)*.
(2) Jullian. Op. cit.

venu, les produits de la terre, qu'ils écoulaient aux foires périodiques (*fora*), qui se tenaient sur plusieurs points ; quoi d'étonnant alors que les contrats de culture se soient développés d'assez bonne heure pour mettre en valeur ces richesses.

A partir du IXe siècle, nous avons des documents, dans les cartulaires de Brioude (1) et de Sauxillanges (2), les seuls publiés pour notre province ; les possessions du chapître de Brioude et de l'abbaye de Sauxillanges, s'étendaient sur la moitié de l'ancienne Basse-Auvergne et une partie du Velay et du Gévaudan ; une ligne passant par Cunlhat, Tauves, Riom, l'arête des montagnes du Forez et les sommets du Cézallien et de la Margeride, jusqu'à leur rencontre dans la Haute-Loire, dessinerait le périmètre englobant leurs propriétés (3).

Les textes du cartulaire de Brioude, autrement appelé *Liber de Honoribus*, sont d'un texte assez correct et nets dans leurs dispositions. Leur rédaction présente une grande uniformité, quoique beaucoup aient dû être écrits loin du pays ; les grandes maisons religieuses avaient sans doute des formulaires qu'elles répandaient à l'usage du public pour provoquer ou faciliter les dons, car chaque cartulaire prend un caractère à lui, du seul libellé de ses actes. C'est ainsi qu'on pourra remarquer, à cet égard, des différences que le voisinage rend bien concluantes, entre le liber de Honoribus et le Cartulaire de Sauxillanges.

Les chartes du Cartulaire de Brioude ont presque toutes trait à des donations de biens ; bien peu se rapportent à des contrats de culture ; les chartes portent d'abord une invocation à saint Julien et aux saints ensevelis à ses côtés dans son église ; elles se terminent par des ana-

---

(1) Doniol (Henri). Op. cit.
(2) Doniol (Henri). Cartulaire de Sauxillanges.
(3) Doniol (Henri). Op. cit.

thèmes véhéments, tous écrits presque dans les mêmes termes contre ceux, héritiers ou autres, qui porteraient trouble, obstacle ou opposition aux effets de l'acte.

Les possessions qui font l'objet des actes sont indiquées en soi, par leur situation topographique, par leurs tenants et aboutissants ; la situation topographique surtout est déterminée avec des soins tout particuliers, qui ne se démentent que rarement, et ce sont les divisions administratives du territoire qui servent à cette désignation.

Enfin, on ne se borne pas à évoquer sur les auteurs du trouble ou de l'opposition les colères du ciel et des saints; la personne qui dispose édicte ordinairement une amende, même contre elle, à cause de l'inexécution des engagements ; une charte va jusqu'à en appeler pour cela à la loi salique et à la loi romaine (1).

Dans le cartulaire de Sauxillanges, les possessions particulièrement agricoles tiennent une place importante ; nous y rencontrons une grande quantité de champs, terres, vignes, prés, jardins, moulins, fours, qui font l'objet des chartes. Ces possessions prennent ici tout leur rôle, en sorte que toutes les natures de propriétés autour desquelles les intérêts se formaient et mouvaient passent sous les yeux. Le Cartulaire nous donne le spectacle complet des transactions des hommes quant à la possession, dans les pays et le temps qu'il embrasse.

Quelle était la condition des personnes à cette époque en Auvergne, car cet état a pu avoir une grande influence sur la formation de notre contrat ? En parcourant les textes, nous remarquons qu'à leur date (IX^e^ à XII^e^ siècles) le servage ne tient qu'une place minime en Basse-Auvergne ; on voit qu'il n'y a que des populations libres : les *rustici*, *villici*, *agricultores*, mentionnés dans un grand

---

(1) Doniol. Op. cit. (Charte n° 315).

nombre d'actes, travaillant à leurs risques à œuvre (1), à moitié, de toutes les manières compatibles avec l'état économique du temps, et dont on voit, par des pièces très développées et nombreuses, qu'ils devaient des droits dépourvus du caractère de la servitude. Nous pouvons donc dire que les serfs ne formaient pas une portion notable de la population rurale dans la Basse-Auvergne du IXe au XIIe siècle ; les agricultores sont des personnes libres, ayant l'entière jouissance des droits civils.

Le caractère de liberté est aussi celui de la propriété en soi dans nos cartulaires. Les chartes qu'ils contiennent nous montrent la propriété dans toute la variété de situations qu'a comportées le Moyen-Age ; la plus grande partie des vignes, des champs, des jardins, des enclos, faisant l'objet des textes, y figurent sans être rattachés à aucun domaine ou grande possession d'ensemble, ceux du même propriétaire dispersés ça et là sur tous les points du territoire ; ils témoignent ainsi d'une très grande division de la propriété entre les personnes, et de son morcellement extrême. Les possessions sont formées de quelques *operœ* seulement, ou d'une ou deux *sextariadæ*, d'une *dimidia sextaraida* ou *emina ;* quand on voit ces *vineæ*, *campi*, *clausi*, *terræ*, que le même propriétaire possède sur des points différents, dans les *villæ* souvent très distantes, il semble qu'il s'agisse de réalités pareilles à celles de maintenant ; quand on connaît les lieux, on dirait que rien n'a changé dans la distribution et l'espèce des cultures. Presque les mêmes coteaux sont couverts de vignes, les mêmes fonds de terres à blé, de prairies, de saussaies, la plupart des domaines ruraux se voient aux mêmes places ; le monastère seul a depuis longtemps fini sa grande existence, et ses ruines même n'en donnent plus l'idée.

Sur le système de culture, les textes donnent peu de

---

(1) Voir *infra :* Mesures.

détails ; d'une charte (1), il résulte que l'on cultivait par jachère, mais on ne nous dit pas combien de temps durait la jachère.

Comme denrées cultivées, nous pouvons citer les raves « *rabis* » indice de l'ancienneté de cette culture dans les habitudes agricoles de l'Auvergne ; le lin « *linus* », le froment, le seigle, l'orge, l'avoine, sont indiqués dans beaucoup de textes.

Nous avons dans les textes de fréquentes mentions du prix des différentes espèces de propriétés ; mais elles ne permettent de rien déterminer de précis, parce que l'on ignore si c'est bien le prix réel qui est indiqué, ou bien parce qu'on n'a pas assez d'éléments pour fixer la valeur soit des divers biens suivant le lieu, soit de l'étendue indiquée, soit des monnaies ou des objets donnés en prix. Ainsi, une *emina* de terre est vendue un *sextarium* de *vino* (2), une autre sept *sextarii* de *frumento* (3), une œuvre de vigne vendue deux *solidi* (4), quatre œuvres cinq *solidi* (5). Des objets mobiliers, cuves, tonneaux, coffres à grains (*cubas*, *cubellos*, *tonnas*, *archas*) entrent parfois dans le prix ; souvent des mules ou des chevaux (6).

Il est probable que fut-on en mesure de déterminer les valeurs mentionnées par les chartes, on n'arriverait pas encore au prix réel des choses, parce que, sous ces diverses indications de prix, se cachent très souvent des prêts, des emprunts, des nantissements, dont on ne voulait pas laisser voir le taux, forcément très élevé dans les circonstances sociales de cette époque.

Nous allons maintenant passer en revue les mesures employées, tant pour les possessions que pour les récoltes;

---

(1) Doniol (Henri). Cartulaire de Sauxillanges. Charte nº 962.
(2) Ibid. Ibid. Charte nº 169.
(3) Ibid. Ibid. Charte nº 334.
(4) Ibid. Ibid. Charte nº 254.
(5) Ibid. Ibid. Charte nº 397.
(6) Ibid. Ibid. Charte nº 593.

il est intéressant de les connaître, car c'est à chaque pas qu'on les rencontre dans les chartes. Pour les vignes, on se sert de l'œuvre, mesure qui existe encore aujourd'hui ; elle variait entre 400 et 600 mètres carrés.

Pour les possessions autres que les vignes, nous avons une série de mesures qui, pour la plupart, subsistent encore : la *sextairada*, l'*éminada*, la *cartalada*, qui sont en même temps des mesures pour les grains et liquides: *sextarius*, *emina*, *carta*, *dimeiana* (½ *carta*), *copa*. Sous les mêmes noms, elles ont duré jusqu'à la création des mesures décimales et subsistent encore dans l'usage vulgaire; elles sont fractionnaires les unes des autres ; de même, aujourd'hui, elles sont employées comme mesures pour les grains : le setier qui vaut six ou huit quartons de 20 litres, suivant les lieux, l'émine, la quarte, le quarton et la coupe ; le rapport entre les deux catégories de mesures, devait être pris de la superficie que les mesures de grains ensemençaient.

A côté du setier nous avons encore le *modium* et le *semodium*, qui s'appliquent surtout aux liquides et quelquefois aux grains.

Une chose qui frappe en parcourant les chartes contenues dans nos deux cartulaires, et surtout dans celui de Sauxillanges, c'est la fréquence des possessions ou des exploitations à moitié ; nous rencontrons la *medietas* à chaque instant ; mais est-ce toujours du métayage qu'il s'agit ? Non ; « le mot, dit M. Doniol (1), signifie plus d'une fois que la personne qui dispose, n'est propriétaire que de la moitié de la chose; on trouve de même dans ce sens, *tertiam*, *quartam partem;* il s'agit sans doute de possessions non encore divisées entre cohéritiers, ou bien de possessions non partageables, divisées entre plusieurs, comme l'ont été très habituellement les divers droits seigneuriaux d'un même lieu ». Mais nous pouvons dire et nous le verrons dans

---

(1) Doniol (Henri). Op. cit.

l'étude détaillée de quelques chartes, qu'assez souvent il s'agit du bail à culture à part de fruits, du métayage; nous pourrons même en conclure, qu'à cette époque, il était le mode usuel de mise en exploitation de la terre en Auvergne; nous pouvons même ajouter qu'il a joué un grand rôle dans la formation du fermage.

Pourquoi le métayage est-il apparu d'aussi bonne heure, alors que le bail à ferme n'apparaît qu'à la fin du XIII[e] siècle ? C'est qu'il est le régime d'exploitation en faveur à cette époque dans les provinces coutumières, et une grande partie de l'Auvergne était coutumière; c'est le mode de culture en faveur aux époques primitives, où le numéraire est encore rare, où le commerce est peu développé et où les paiements se font pour la plupart en nature; mais si le métayage avait pris une telle importance, ce n'est pas uniquement pour ces causes extrinsèques, c'est aussi parce qu'il comporte des avantages; ces avantages ont été reconnus de tout temps. Pline le Jeune, dans ses Lettres, dit, s'adressant à son ami Paulin: « Je dois prendre de nouveaux arrangements; malgré les remises considérables que je leur ai consenties, mes fermiers ne songent pas à diminuer une dette qu'ils désespèrent de pouvoir éteindre. Aussi, ils enlèvent et consument tous les produits, sans penser à économiser. Je cherche donc un remède ; je n'affermerai plus à prix d'argent, mais je partagerai les récoltes avec les colons, et je placerai sur mes terres des gens qui surveilleront les cultivateurs, exigeront et garderont ma part de récoltes » (1).

---

(1) Pline le Jeune. Lettres III, 19. « Præsertium quum me necessitas locandorum prœdiorum plures annos ordinatura detineat : in qua mihi nova consilia sumenda sunt. Nam priore lustro, quanquam post magnas remissiones reliqua creverunt ; unde plerisque nullam jam cura minuendi œris alieni quod desperant posse persolvi, rapiunt etiam consumunt quod natum est, ut qui jam putent se non sibi parcere. Occurendum ergo augscentibus vitiis et medendum est. Medendi una ratio si non nummo sed partibus locem ac deinde ex meis aliquos exactores operis et custodes fructibus ponam : et alioqui nullum, justius genus reditus, quam quod terra cœlum annus refert ».

Au XVI^e^ siècle, la même opinion est émise par Olivier de Serres (théâtre d'Agriculture et mesnage des champs): « Quelqu'il soit, votre fermier au lieu d'augmenter votre bien vous le diminuera, comme à la longue aussi vous le recoignoistrés, quand au bout de leurs termes, ils vous rendront vos terres lasses et recreues comme chevaux de louage et vos maisons débiffées ».

Le métayage permet la surveillance du propriétaire qui conserve la direction de l'exploitation ; il le protège contre l'insolvabilité des preneurs ; il atténue pour le métayer les pertes résultant des mauvaises années en répartissant entre eux les chances de pertes et de gain.

Mais alors pourquoi le métayage n'a-t-il pas conservé cette place prépondérante, car nous verrons qu'au moment de l'apparition du bail à ferme au XIII^e^ siècle, le métayage n'est pas en faveur, et que nous ne le verrons réapparaître qu'au XVII^e^ siècle ? C'est que la plus grande partie des terres appartient, soit aux chapîtres et communautés, soit aux grands seigneurs ; les ecclésiastiques ne peuvent apporter la surveillance nécessaire, retenus qu'ils sont par l'exercice du culte ou les exigences de la vie monastique, et les seigneurs ont plutôt besoin d'argent pour équiper leurs hommes, que de leur moitié des produits du sol ; peu à peu, sous l'influence des conditions économiques, il tendra de nouveau à se répandre et au XIX^e^ siècle, arrivera même, dans certaines régions (certaines parties de l'Auvergne notamment), à supplanter le fermage ; vers le milieu de ce siècle, en effet, les voies de communication se développent, c'est l'époque de la construction des grandes lignes de chemins de fer, des principaux réseaux de chemins subventionnés par l'Etat, les départements ou les communes ; le propriétaire peut surveiller plus facilement ses terres ; si ses occupations le retiennent à la ville, la facilité des communications lui permet de franchir en peu de temps la distance : il reprend son droit de direction.

Dans les terres possédées par le chapître de Brioude et l'abbaye de Sauxillanges, aux IXe et Xe siècles, le métayage a été employé d'une manière spéciale pour la plantation de la vigne ; et ici nous nous trouvons en présence d'une forme originale de bail à ½ fruits, très en faveur à cette époque, aujourd'hui confinée dans une étroite région : la partie de la Loire-Inférieure qui se trouve sur la rive gauche du fleuve et dans quelques cantons du Maine-et-Loire et de la Vendée. La prise de possession à part de fruits d'une vigne s'appelait « plantare, complantare, edificare » ; la vigne elle-même « plantus ou plantada ou medius plantus » ; l'acte relatant la convention « media plantaria, vinidria » ; la convention est souvent dénommée « medietas », ce qui prouve bien que nous sommes en présence d'une variété du métayage; la plupart du temps le partage se fait à demi-fruits ; cependant on trouve quelquefois des « media plantaria » au tiers ou au quart de fruits.

A côté de cette fraction de revenu, dans certaines régions « on prélevait encore un cens sous des formes variées, mais cette multiplicité de prestations n'était compatible qu'avec une culture aussi lucrative que celle de la vigne ; et encore fallait-il dans ce cas que la surface des terres fut très grande pour donner de beaux bénéfices au fermier, malgré ces prestations et une exploitation peu intensive du sol (1) ». Ce census ne serait-il pas un antécédent de la prestation colonique, que nous trouvons dans certaines régions, notamment dans les baux à métayage en Bourbonnais ? Toujours est-il que nous n'avons trouvé nulle part dans les cartulaires d'exemple de ce census que le métayer devait payer en sus de la quote part de fruits ; peut-être n'était-il pas dû, la culture de

(1) Lamprecht. *Etudes sur l'état économique de la France*, p. 187.

la terre n'étant pas assez rémunératrice vu l'étendue réduite des concessions ?

Le premier exemple en date est contenu dans le Cartulaire de Brioude (Charte 233) (1) ; il est de l'année 845, sous le règne de Charle le Chauve, et intitulé « Media plantaria de Cuminiaco ». L'acte débute par une invocation à la Divinité « in nomine Domini salvatoris æterni » ; la convention est passée au sein même de l'église de Brioude, en présence de deux chanoines du chapître, Cunabertus, le doyen, Arlebaldus, l'économe ; le preneur, un certain Rigaldus, fait intervenir sa femme Gausberga ; tous les deux sollicitent « humiliter ac devote » le chapître de leur consentir cette « media plantaria » : le cha-

---

(1) Doniol (Henri). Cartulaire de Brioude, charte 233 : « In nomine Domini et Salvatoris æterni, dum essemus nos Arlebaldus præpositus, et Cunabertus decanus, una cum cœtera congregatione sancti Juliani ecclesiæ ibidem degente in vico Brivatensi, in gremio ipsius ecclesiæ divi Juliani, advenit quidem homo nomine Rigaldus et uxor ejus quæ nominatur Gausberga, qui ante præsentiam nostram petierunt humiliter ac devote ut sibi campum unum de ratione sancti Juliani, qui videtur pertinere ad communem victum canonicorum, concederemus per cartam quæ media-plantaria dicitur ; quod nos eorum precibus quanto melius perspeximus tanto libentius adimplere curavimus. Ille autem campus situs est in comitatu Brivatensi, in eadem vicaria, in cultura de villa quæ dicitur Cuminiacus ; in ipsa villa vobis cedimus sestariatas quatuor de campo, ad complantandum medietarie, et habet fines ipse campus de omnibus lateribus terram sancti Juliani; infra istas fines prædictum campum vobis cedimus ad complantandum medietarie, ut supra diximus, ea scilicet ratione ut usque ad quinquennium ab eis nihil exigatur, cum vero quinque anni adimpleti fuerint, a rectoribus ecclesiæ beati Juliani dividantur et qualemcumque partem eligere voluerunt in opus sancti Juliani recipiant, alia vero pars ab agricultoribus succedatur, ita dumtaxat ut nemini vendere nec alienare liceat, donec partes terminos in capitulo sancti Juliani nuncient et indicent coram omnibus canonicis ut eam emant ; si autem post tertiam monitionem in communia fratrum eam emere noluerunt, neque ullus surrexerit clericus qui eam emerit de prædicta enunciatione vel conjuratione, licentiam habeat vendendi cuicumque voluerit, salvo jure ecclesiastico, absque ullo contradicente. Facta cartula ista, quæ dicite semiplantaria, in mense Martio, anno quinto regnante Karolo rege. Arlebaldus quod justum est, firmavit. Signavit Cunabertus, decanus, quod ratum est consentiens. Signavit Bergaldus, sacerdos. »

pître de Saint-Julien ne manque guère à ce soin des personnes puissantes dans tous les temps et dans tous les pays d'inégalité civile, de déguiser, sous l'apparence d'une faveur, les engagements, voire les plus positivement nécessaires et onéreux. Ce terrain est situé dans le comté de Brioude, au terroir de Cuminiac ; sa contenance est de cinq sestérées ; il est confiné de toutes parts par les propriétés du chapître ; la concession est faite pour planter à moitié fruits ; néanmoins, les chanoines renoncent à toute participation aux fruits et à toute redevance pendant cinq ans « ea scilicet ratione ut usque ad quinquennium ab eis nihil exigatur » ; après ce délai, la vigne sera divisée en deux portions égales par les recteurs du chapître qui choisiront celle qui leur plaira « et qualemcumque partem eligere voluerunt in opus sancti Juliani recipiant » ; l'autre moitié appartiendra aux preneurs ; ceux-ci ne pourront ni vendre ni aliéner en aucune façon leur moitié sans prévenir le chapître en présence de tous les chanoines, afin qu'ils puissent l'acheter ; à cet effet, il devra faire proclamer, à trois reprises, devant l'assemblée du chapître « in communia fratrum », les conditions de la vente ; si, après la troisième monition « post tertiam monitionem », les chanoines n'ont pas déclaré vouloir se rendre acheteurs, le preneur pourra vendre à toute autre personne, sous la seule réserve de la juridiction ecclésiastique.

Comme on le voit, les conditions étaient fort avantageuses pour le preneur ; elles l'étaient beaucoup moins pour le propriétaire, mais elles lui permettaient de tirer de sa propriété un revenu rémunérateur ; cette convention de « medium plantum » nous donne aussi d'utiles renseignements sur l'état économique de l'époque ; comme le dit M. H. Doniol, ces conventions « ne rendent que trop évident le haut prix auquel se mettait et s'achetait le travail agricole, du moins le travail rude et suivi qu'exige l'établissement de la vigne. Il est certain qu'à la date de ces actes, il ne fallait donner rien moins que la pro-

priété de la moitié du fonds en outre de la jouissance exclusive de sa totalité pendant cinq années consécutives, à partir de la première, pour payer la plantation d'une vigne.

De ce contrat de « medium plantum » nous pourrions peut-être rapprocher une convention contenue dans un article de M. Beaudouin sur l'inscription d'Henchir Mettich (1) ; nous avons vu que dans la charte 233 du cartulaire de Brioude, les chanoines qui donnent une vigne à complant, renoncent à toute participation aux fruits pendant cinq ans ; cette clause ne viendrait-elle pas du droit romain ? L'inscription nous apprend que si une figuerie nouvelle est créée, le « colonus » qui l'aura plantée disposera à son gré du produit total de cette figuerie pendant cinq « ficationes » consécutives ; après la cinquième « ficatio », il devra donner aux « conductores » ou aux « villici du fundus » la part de fruits fixée par la « lex Manciana » et indiquée plus haut.

De même si une vigne neuve est plantée, les cinq premières vendanges seront laissées à la disposition de celui qui les aura plantées ; après la cinquième récolte, le tiers de la récolte devra être donné conformément à la lex Manciana, aux *conductores* ou aux *villici du fundus*.

Les plantations d'oliviers jouissent d'un délai plus long ; pendant les dix premières olivationes, le *colonus* pourra disposer à son gré du produit de cette olivette; mais, après ces dix olivationes, il devra donner le tiers de l'huile fabriquée aux gérants du *fundus;* si le *colonus* n'a fait que greffer des oliviers sauvages, il devra ce même tiers dès la sixième *olivatio*.

Les stipulations que nous avons rencontrées dans la

---

(1) *Nouvelle Revue historique du droit français et étranger*, Paris, Larose, 1899, p. 295. L'inscription d'Henchir Mettich est une lex rédigée sur le modèle d'une autre lex, la lex Manciana : c'est la lex *fundi villæ Magnæ* ; c'est un règlement ou contrat relatif à l'exploitation totale ou partielle d'un domaine foncier.

charte 233 du cartulaire de Brioude, nous montrent que le complant au IXe siècle, en Auvergne, était un emploi spécial de la *precaria* qui avait pris une forme particulière ; comme dans la précaire, le propriétaire aliéne la propriété ; mais il conserve la vêture : aussi, trouvons-nous de nombreuses entraves à son droit d'aliéner ou d'hypothéquer. La durée de notre contrat n'est pas indiquée, mais il devait être fait pour la durée de la plantation, et devenir viager par la mort du fermier. Le bien devait alors revenir au chapître, puisque le preneur ne peut vendre sans mettre, à trois reprises, le bailleur en demeure de racheter.

Avec les contrats de *medium plantum* que contient le cartulaire de Sauxillanges, nous arrivons au Xe siècle; nous rencontrons des conventions ressemblant à celle déjà relatée, mais il s'en trouve qui ont subi des transformations.

La charte 218, datée de 944, contient à peu près les mêmes stipulations, sous des expressions quelquefois différentes: trois religieux de l'abbaye, Ademarus, Arbulfus et Léotaldus, cédent à Adraldus et à sa femme Gislane, à Gunther et à sa femme Ingélane (deux ménages) un champ à mi-plant, situé en la vicairie de Nonette, au terroir d'Esserconi ; ce champ a, comme confins, d'un côté une vigne de l'abbaye « *vineam de ipsa hereditate* (1) », de l'autre la vigne de Bertelaicus, du troisième la vigne d'Amblardus, enfin du quatrième celle de Benoît; les preneurs doivent y planter une vigne, et en jouiront pendant cinq ans; après ce délai, les bailleurs, aidés d'autres hommes honorables « *cum aliis bonis hominibus* » la partageront en deux parts égales et en choisiront une; si les preneurs veulent vendre leur part, les bailleurs pourront l'acheter par préférence, mais au prix des vignes environnantes « *cum circa manenti compretiaverunt* » ; s'ils ne

(1) Doniol (Henri). Cartulaire de Sauxillanges, charte 218.

veulent acheter, les preneurs pourront aliéner à n'importe qui, sans qu'il puisse y avoir d'opposition « *sine ullo contradicente* »; le bailleur jouit ici d'un droit de retrait que nous verrons assez rarement.

Toute autre est la convention contenue en la charte n° 245, passée sous le règne de Louis IV d'Outre-Mer *(regnante Lodoico rege)* qui a régné de 936 à 954 ; elle est faite sous forme de donation; un certain Geraldus, avec le consentement de sa femme Gersaud, fait donation à une abbaye d'une vigne ; mais le donateur la conservera jusqu'à sa mort, à mi-fruits : « *quanto vivero teneam ad vinidriam et medietatem de vino* » (1). Ici, nous ne trouvons pas de délai de cinq ans pendant lequel le bailleur ne pourrait prétendre à sa part de fruits : l'abbaye donne à Géraldus la moitié du vin chaque année « *in vestitura* », en reconnaissance de la vêture du droit que conserve l'abbaye sur la vigne; pour donner plus de force à la convention, il est stipulé que si quelqu'un voulait soulever quelque difficulté contre cette donation, il ne sera pas admis à revendiquer ce qu'il demande avant d'avoir déposé dix livres d'or ; nous sommes ici en présence d'une forme de cautionnement que nous n'avons rencontrée nulle autre part.

---

(1) Doniol (Henri). Op. cit., charte n° 245 : « Ego Geraldus, consentiente uxore mea Gersaud, cedo vel dono vineam meam que jacet in cultura Noellas, quatuor operatas, sancti Petri Clavigeri Christi et aliorum sanctorum qui digno honore condite sunt in loco qui vocitatur Celsinanias monasterii, sub co loco vel congregatione domnus Maiolus abba preesse videtur, et habet fines, de una parte terram de ipsa hereditate, de alio latus terram Stephani, de tercio terram Radulphi, ex quarto terram Geraldi. In tali ratione dono istam vineam quanto vixero teneam ad vinidriam et medietatem de vino annis singulis in vestitura ad supradictum locum persolvam. Sane si quis ant ullus homo qui contra donationem istam ullam contrariam generare prosumpserit, non ei liceat vindicare quod petit, set libras decem de auro componat. Sig. Geraldi et uxore sue Gersinde qui donationem istam donaverunt et firmaverunt et firmare rogaverunt. Sig. Rigaldi. Sig. Rotgerii. Sig. Ademari. Eacta est donatio ista mense junio feria tercia regnante Lodoico rege Francorum. Girbernus scripsit et firmavit. »

Nous avons une *medietas* à peu près similaire au n° 246; elle est aussi consentie sous forme de donation faite à une abbaye; en retour de la propriété qu'il cède, le donateur percevra la moitié des fruits « *in censum* »; nous croyons qu'il y a équivalence entre les expressions employées dans les deux chartes : « *in censum* » et « *in vestitura* ». C'est peut-être la clause de vest qui apparaît.

La charte n° 650 (1) nous donne le détail d'une convention assez originale, dont malheureusement nous ne connaissons pas la date ; aucune indication dans le texte ne permettant de la fixer même approximativement; nous la croyons néanmoins bien postérieure aux précédentes, vue sa mauvaise latinité ; la concession est faite par les sieurs Petrus de Roca et Willelmus son frère, à un monastère; ils donnent en premier lieu une vigne moyennant deux deniers annuels; à leur mort, le monastère devra donner en plus à leurs héritiers le quart des fruits ; ils cèdent aussi un champ moyennant un denier de leur vivant et après leur mort, la quatrième gerbe en surplus; également une autre vigne moyennant, après leur mort,

---

(1) Doniol (Henri). Op. cit. n° 650 : « Breve de terra quam dedit Petrus de Roca et Willelmus, suus frater, S. Petro monacho qui stat in villa S. Maximini : in vinea de Vendac, et illam facit Stephanus Coisardus per omnes annos de revoc denarios duos ; e des que illi moriantur, lo quart pot et remaneant duos denarios ; et similiter in uno campo, in cultura dellas Talveras, unum denarium de revoc per omnes annos, et si illi moriantur la quarta gerba et denarium remaneat ; et si monachi S. Petri voluerint totam istam terram reparare ad se ipsos, reddam Stephano Coisardo XX solidos della moneda que plus valent ; et aliam vineam in cultura della Pala, et est ad capud de campo S. Petri, lo tertium potem post mortem illorum et illam facit Stephanus Asteirs et Aimuis suus frater et alium campum in cultura del Mad, et est alodum, et in vitam ipsorum duos denarios de revoc, et illum facit Jausbertus Aldoardus. Et si ille Petrus de Roca venerit de sepulcrum Domini, si voluerit fiat monachus et tantum modo nunc et semper habeat partem in monasterio et in causas sancti Petri sicut unus monachus, et illi recipiant hoc cum magno gaudio, et rogant monachos ut sint memores animæ patris sui et matris Geraldi et Emeldis, et donant unam eminam de ordi per omnem annum.

le tiers des fruits; en dernier lieu, un autre champ qui est alleu « et est alodum » au prix de deux deniers annuels de leur vivant. Mais à cause de la modicité du prix sans doute, Petrus de Roca demande à entrer au monastère, et devenir moine; il aura sa part comme tous les autres religieux, qui le recevront avec une grande joie « *cum magno gaudio* »; les bailleurs recommandent aux prières des religieux l'âme de leurs père et mère Geraldus et Elméde; ainsi que nous venons de le voir, les parties ont combiné, dans cette convention, la *firma* et la *medietas:* la *firma* du vivant des bailleurs, la *medietas* après leur mort.

La charte n° 92 du cartulaire de Brioude (1) nous donne un exemple de *medietas*, appliquée à l'ensemble d'un patrimoine; l'acte prend la forme d'une donation; le donateur cède, tout d'abord, tous ses biens au chapître de Brioude, mais cette cession en pleine propriété n'aura d'effet que du jour de la mort du donateur; en attendant, une moitié des fruits appartiendra à un certain Bernard de Cassian,

---

(1) Doniol (Henri). Cartulaire de Sauxillanges, charte n° 92 : « Sacro sanctæ Dei ecclesiæ sancti Juliani martyris vico Brivatensi fundatæ, in quo ipse sanctus Dei martyr cum cœterorum sanctorum reliquii honorifice requiescit, in supradicto autem tempore videtur esse Willelmus comes, Arnulfus abbas, Giraldus præpositus Beraldus decanus, et ceteri Canonici sancti Juliani ; idcirco ego in Dei nomine Girbernus cedo Deo et sancto Juliano in communia fratrum, aliquid ex rebus propriis meis quæ pro heredidate vel conquestu mihi advenerunt ; sunt autem ipsæ res sitæ in comitatu Arvernico, in vicaria de Aurato ; in villa quæ vocatur Asinerias mansum unum, appendariam unam, cum campis et vineis et pratis, quantum in ipsa villa visus fui habere totum integrum cedo Deo sanctoque Juliano, ea ratione ut quamdiu Bernardus de Cassanias vixerit, teneat medietatem de blado pro anima mea, et alia medietas in communitate fratrum redeat sive ullo contradicente si quis me cogerit ut mea bona voluntas mutetur, sive hæres meus, sive quilibet homo, ullam calumniam inferre voluerit quod petit non inveniat ; sed insuper componat clericis sancti Juliani, tres auri libras, et cun Datham et Abiron et cum Juda qui misedum in modum salvatorem redemptoremque nostrum tradidit torqueatur in inferno. Facta fuit ista carta die Sabbati, in mense Novembri regnante Roberto rege. Signavit Girbernus, qui cessionem istam fecit vel adscribere rogavit. Signaverunt etiam Bernardus de Cassanias, Radulfus et Dalmatius. »

pour le repos de l'âme du donateur, et l'autre au chapître. Les autres stipulations sont celles déjà signalées. Cette charte date du règne de Robert le Pieux (996-1031).

Un fait que nous rencontrons aussi très souvent, c'est la rétention, en bénéfice viager par le donateur, des choses données échangées ou vendues, moyennant un cens annuel (1); quelquefois, la jouissance passe à l'église qui devient alors censitaire du donateur: Ne sommes-nous pas en présence d'un antécédent du bail à ferme ?

La charte n° 659 du cartulaire de Sauxillanges, dont nous ne connaissons pas la date, nous donne un exemple de concession de percière; le mot « percière » désigne la por-

---

(1) Doniol (Henri). Cartulaire de Brioude, charte n° 210 : « Sacro sanctæ Dei ecclesiæ sancti Juliani martyris vico Brivates, ubi ipse sanctus Dei martyr in corpore requiescit vel cæterorum sanctorum reliquiæ ibidem conditæ sunt, ad dexteram Ilpidius, inclytus martyr, ad lævam autem Arconcius, gloriosus confessor, triumphantes ante Dominum requiescunt, ubi in Christi nomine Bernardus comes super ipsam casam Dei rector præsse videtur, seu et Adabricus præpositus super ispsam catervam canonicorum die noctuque ibidem Deo famulantium custos adesse videtur ; idcirco in Dei nomine Leotaldus cedo ipsi casæ Dei ejusque servientibus, cessumque in perpetuum esse volo et de meo jure vestituram trado in dominationem atque transfundo, hoc est aliquid de rebus meis quœ sunt sitæ in patria Arvernica, in aice Brivatensi, in villa sujus vocabulum est Ermofendrando, mansum meum indominicatum quem Fendrandus visus est excolere, cum curte et horto, exeo et regresso, cum campis, pratis, cum appendariis quinque, et cum medietate sylvæ quæ ad ipsum attinet ; et quantumcumque ibi visus sum habēre vel possidere, totum et ab integro cedo ipsi casæ Dei eique servientibus ; et placuit mihi ut dum ego vivo usum fructuarium mihi liceat possidere, et annis singulis ad festivitatem sancti Juliani in censum duodecim denarios exsolvam et post obitum meum ipsæ res jam dictæ ipsi casæ Dei ipsisque canonicis revertantur ; et si fuerit aliquis qui contra casam Dei vel ipsos canonicos ullam calumniam generare præsumpserit, iram Dei incurrat, et sanctorum offensam sentiat, et cum Datham et Abiron in inferno particeps fiat, præterea componat ipsi casæ Dei vel ipsis canonicis auri libras duas et cessio ista a me facta omni tempore firma atque stabilis permaneat stipulatione subnixa. Facta est ista cessio die Jovis in mense madio anno vigesimo sexto regnante Carolo rege Francorum et Aquitanorum, Signum Leotaldi, qui cessionem istam fieri vel affirmari rogavit. Signum Gauzburgi, signum Gaugonis, signum Almarici. »

tion de fruits que le propriétaire de l'héritage perçoit pour son droit de propriété, l'autre portion des fruits devant appartenir au détenteur de l'héritage, pour le prix de son travail et de la culture : « percière ou parciaire, dit M. Andraud, agrier, champart, terrage, carpot, etc., autant de termes synonymes employés dans les différents pays pour ne désigner qu'une même chose. » (1)

Il n'y a pas de différence entre le bail à métairie et le bail à percière, si ce n'est que le premier est fait pour un temps déterminé, au lieu que le plus souvent le second est fait pour un temps indéfini; mais le preneur, à l'un et à l'autre titre, n'est jamais qu'un colon qui, comme le fermier, ne jouit que pour le maître de la chose.

On a voulu assimiler les baux à percière avec les baux à rente, pour conclure que le bail à percière emportait la directe seigneurie, et que, par conséquent, il devait être placé dans la classe des droits féodaux supprimés; mais « bail à percière ou à champart, conserve au bailleur toute la propriété de l'héritage, le bail à percière ne différant pas essentiellement du bail à colonage ; dans l'un et dans l'autre, le bailleur recevant une quotité de fruits pour son droit de propriété, et le preneur une autre quotité pour le prix de son travail et de la culture ; en sorte que l'un et l'autre participent également au bénéfice de l'abondance et au péril de la disette, tandis que dans le bail à rente, le bailleur perçoit toujours une somme fixe ou une quantité de grains déterminée, qui ne reçoit aucune augmentation par l'abondance, ni diminution par la disette. » (2)

On a encore élevé la prétention que les percières qui se trouvaient dues à d'anciens seigneurs, sur des héritages situés dans l'étendue de leurs justices, étaient, par celà seul, réputées féodales et se trouvaient par conséquent comprises dans la suppression des droits féodaux. Mais

---

(1) Andraud. *Les percières en Auvergne*, p. 1.
(2) Andraud. Op. cit. p. 3.

un arrêt de Riom, contenu encore dans l'opuscule de M. Andraud, décide de la question : « Attendu que la coutume d'Auvergne était purement allodiale, que par conséquent toutes les redevances dues sur les biens situés dans son ressort étaient, de leur nature, réputées purement foncières, qu'il est d'autant moins permis de supposer qu'en Auvergne, les redevances, connues sous le nom de percières, étaient exceptées de cette conséquence générale, résultante de l'allodialité et réputées de leur nature seigneuriales ou censuelles, que, de l'aveu des demandeurs, il n'en est pas dit un seul mot dans la coutume; qu'en outre, il est de principe reconnu dans la coutume, qu'à la différence du cens, dont la coutume ne permettait de demander que les trois dernières années d'arrérages, on pouvait au contraire demander vingt-neuf années d'arrérages ou fruits de la percière. »

Dans cette charte n° 659, nous voyons qu'un certain Comarius donne à un moine la percière sur une œuvre de vigne; cette concession doit être viagère, bien que le texte ne nous le dise pas. (1)

De la lecture de nos deux cartulaires, nous pouvons donc conclure que le bail à ferme n'est pas entré dans l'usage aux IXe Xe et XIe siècles ; le bail à part de fruits ou métayage est au contraire d'un usage courant; cependant, ce n'est pas encore le bail à courte durée, mais seulement le bail viager;

---

(1) Doniol (Henri). Cartulaire de Sauxillanges, charte n° 659 : « Comarius, miles, veniens ad obitum, pro redemptione animæ suæ dedit Domino Deo et sanctis ejus apostolis Petro et Paulo atque Johanni evangelistæ unam eminadam de terra quæ est in monte qui vocatur Milinai, in obedientia S. Maximimi, quæ jure appenditur ad locum Celsinianense ; similiter quoque dedit una obra de vinea quæ est in Trencardescha, ita dumtaxat ut monachus de S. Maximino habeat parceriam et decimum et oblerias de ipsa vinea. Testes autem doni istius fuerunt Petrus, monachus qui tunc ipsam obedientiam tenebat, conjux quoque ipsius Comarci et duo filii ejus, Petrus scilicet et Ugo, Petrus etiam Gislerius et Rotbertus Hugo. Si quis autem hanc donationem aufferre voluerit, cruciabitur anima illius in ferno cum Juda traditore Domini, nisi cum satisfactione emendaverit. »

mais avec les avantages que comporte ce bail à courte durée, il ne tardera pas à apparaître; ce sera même notre bail à part de fruits qui lui donnera naissance ; que le preneur s'acquitte envers le bailleur avec une part des fruits ou une somme fixe, c'est toujours l'équivalent de la jouissance qui lui est procurée.

CHAPITRE IV

Apparition du bail à ferme au XIII[ème] siècle

Apparition du bail à ferme à la fin du XIII[e] siècle. — Causes qui ont préparé cette apparition. — Premier bail à courte durée (1275). — Droit conféré.

Du XI[e] siècle nous sommes dans l'obligation de passer à la fin du XIII[e], le premier bail à courte durée que nous ayons rencontré étant de 1275; quelle forme revêtaient les contrats de culture pendant cet intervalle ? La *medietas* viagère continua sans doute d'exister côte à côte avec les baux à cens perpétuels ; mais on sentait, depuis longtemps, la gêne qu'apportait dans les rapports des parties entre elles la perpétuité des baux ; et le fermage comme le métayage dut devenir viager d'abord, à courte durée ensuite.

Quelles sont les causes de cette transformation; quels sont les événements politiques et économiques qui l'ont préparée? En premier lieu, il ne faut pas oublier qu'une partie du territoire de notre province appartenait aux corps ecclésiastiques, monastères ou chapîtres; or, dès la fin du XII[e] siècle, les décrétales des papes défendent de louer à

perpétuité les biens d'église (1); il ne faut donc pas s'étonner de rencontrer le bail à courte durée dans le courant du XIIIe siècle.

Au XIIIe siècle, les serfs (*mancipia*) ont disparu, ainsi que les colons ; en effet, au XIe siècle, comme le dit M. Lamprecht, dans ses Etudes sur l'état économique de la France (2), « l'homme libre cultivait certainement encore sa propriété, et en Auvergne, particulièrement, il a la prépondérance numérique dans cette occupation », les cartulaires de Brioude et de Sauxillanges signalent aussi son existence. S'il en est ainsi au XIe siècle, les anciennes distinctions doivent être entièrement disparues au XIIIe.

Avec les serfs et les colons attachés au sol et les seigneurs possédant la majeure partie du sol, point n'était besoin du bail à ferme temporaire ; mais, avec la liberté, il devait apparaître; « le fermage ou bail à courte durée ne pouvait naître qu'avec la liberté et une certaine aisance de la classe agricole. » (3) Le paysan a amassé peu à peu un petit capital, et ce capital il veut le faire fructifier; il en achète les outils, le matériel nécessaire à une exploitation ; libéré depuis peu d'un état de sujétion, il aspire à exercer son initiative, hors la volonté du maître : cette nouvelle condition à laquelle il aspire, le fermage à courte durée la lui donne ; peut-être est-ce pour ce motif que le métayage a perdu de son importance à cette époque; il laisse beaucoup moins de liberté au preneur et le tient plus dépendant du bailleur. Le bail perpétuel ne répond plus aux besoins de la société nouvelle; il ne faut pas oublier que l'agriculture au XIIIe siècle a fait de grands progrès ; des terrains restés jusque là improductifs, sont défrichés et transformés; le bail perpétuel devient alors nuisible aux intérêts du

---

(1) *Corpus juris canonici.* Décrétales : Titre III, livre III, canon 9.

(2) Lamprecht. *Etudes sur l'état économique de la France,* p. 188.

(3) Beaune. Op. cit. p. 226.

propriétaire ; il ne peut bénéficier des augmentations de fermage, conséquence des progrès de la science agricole, des augmentations de valeur non plus, car la présence d'un fermier perpétuel tiendra à l'écart les acheteurs. (1)

De plus, au XIII^e siècle, ceux qui prennent à ferme, ne sont pas les mêmes que précédemment; c'étaient des clercs ou des bourgeois ou surtout des intendants, ils ne cultivaient pas eux-mêmes, mais avaient sous leurs ordres des tenanciers qui mettaient en exploitation les propriétés affermées. Ces intendants réaffermaient à longue durée, rarement autrement : « la ferme ne pouvait trouver place que pour les parcelles de la terre réservées, ou faisant retour au seigneur, et qui ne sont pas concédées aux vilains d'alentour, sous charge de redevances. Ces parcelles, l'intendant les affermera quelquefois en attendant de les céder à un tenancier à titre de censive. Mais le cas se présentera rarement, quand il n'y aura pas d'autre moyen de tirer parti d'un sol inculte. » (2) Au contraire, à notre époque, le caractère de ce contrat se transforme; les fermes sont données à des paysans. Et comme le système du bail à temps, « grâce auquel la dépréciation des rentes devient moins sensible, est avantageux au propriétaire, on comprend qu'il entre dans la pratique courante. » (3)

Une cause d'ordre économique également a dû influer sur l'évolution du bail à ferme; nous voulons parler des variations énormes des monnaies et mesures pendant les XIV^e et XV^e siècles; avec le bail perpétuel ou le bail à longue durée, comment se prémunir contre ces changements et comment prévoir les gains ou pertes qu'ils peuvent amener ; le bail à courte durée devait apparaître.

Un autre motif, celui-ci d'ordre purement juridique, de l'apparition du bail à courte durée, est la crainte de nuire

---

(1) Sée (Henri). *Les classes rurales et le régime domanial en France au Moyen-Age*, Paris, 1901, p. 575.

(2) Beaune. Op. cit. p. 227.

(3) Sée. Op. cit. p. 575.

au droit du propriétaire; comme le dit encore M. Beaune « on paraissait redouter que le domaine finit par lui échapper, et par l'effet d'une expropriation insensible, passât de ses mains en celles du possesseur, parce que le bail à longues années démembrait la propriété, doctrine affirmée par la grande majorité des jurisconsultes. » (1)

Telles sont les causes qui ont préparé et amené l'apparition du bail à ferme rural, que nous n'avons peu ou point rencontré au début et qui existait néanmoins; les mêmes causes devaient donner naissance au bail d'administration qui se répandit davantage: au début, les seigneuries, prieurés et domaines, étaient donnés en exploitation à des intendants qui touchaient un traitement fixe; ils les faisaient travailler par des journaliers à gages, ou sous-louaient par parcelles; mais n'étant pas attirés par l'appât d'un gain proportionnel à leur travail, ces intendants négligeaient leur exploitation; il devint nécessaire d'affermer, et le bail temporaire devait être appliqué pour les mêmes raisons données plus haut pour le bail rural. Il en fut de même des perceptions administratives: impôts, dîmes, décimes, que levaient les seigneurs et les membres du clergé; les difficultés de recouvrement, les résistances des redevables faisaient écarter la perception directe; on eut recours à la mise en ferme, et ce fut encore le bail à courte durée qui triompha, à cause des aléas et variations existant dans le rendement de ces perceptions: leur quotité peut varier d'une année à l'autre; aussi, voyons-nous un certain nombre de baux administratifs faits pour une année seulement.

Le premier bail à courte durée que nous rencontrons est, ainsi que nous le savons déjà, de la dernière moitié du XIII[e] siècle (1275) (2) : Hugon de Varennes, soldat, fait savoir

---

(1) Beaune. Op. cit. p. 236.

(2) Archives du département du Puy-de-Dôme. Fonds Saint-André. Liasse 32. C. 12 : « Nos Hugo de Monte Acuto de Varenis, miles, notum facimus universis quod nos sponte, scienter et

qu'il vend et livre « *nos vendimus et ex causa pure et simplicis venditionis habere concedimus et tradimus* » à l'abbé et couvent de Saint-André de Clermont, tous les fruits et produits, des terres cultivées et incultes, percières des prés, pacages, bois et bruyères. Le bail est fait pour douze années prochaines et continues, moyennant six vingts livres monnaie de Tours, pour les douze années, et payées en une seule fois au moment de la rédaction de l'acte. Les bergers et envoyés des religieux ne pourront couper aucun arbre pour faire cuire le pain et les vivres, ou faire des cabanes ou abris, sauf lorsqu'ils se trouveront dans la forêt avec leurs troupeaux.

En retour, Hugon confère en entier aux religieux pendant

---

provide vendimus et ex causa pure et simplicis venditionis habere concedimus et tradimus seu quasi religioso viro... abbati et conventui monasterii sancti Andree Clarom. ad duodecim annos proximo et continuo adventuros, incepturos et computatos a festo Pentecosten proximo preterito in antea, precio sexies viginti librarum Turonen quas confitemur et recognoscimus presente fratre Guillelmo de Labessa preceptore et recipienti hujusmodi venditionem et confessionem ac recognitionem pro eisdem religiosis, nos habuisse et recepisse ab eisdem religiosis integre et insimul nomine solucionis dicti precii et in utilitatem nostram et comodum esse conversas, omnes fructus proventus et exitus omnium terrarum cultarum et incultarum et parceriarum pratorum et pascuorum dictorum terrarum et nemorum et brugeriarum existencium in toto territorio de Chaufaet, ita tamen quod pastores et nuncii (ad) certum mandatum ipsorum religiosorum non debent nec possunt secare, capere, nec portare, nec extrahere ligna de nemoribus supradictis ad caleficiendum, et panem et cibaria et alia sibi necessaria decoquendum, vel chabanas et vayes faciendum, nisi quamdiu dicti pastores et nuncii seu mandatum dictorum religiosorum cum propriis animalibus suis vel alienis exstiterunt in territorio supradicto. Et donantes nos dictus miles eisdem religiosis, pietatis intuitu et pro gratuitis beneficiis ac serviciis que iidem religiosi nobis et nostris hactenus fecerunt, si predicta vendita per dictum tempus precii pluris erant seu valoris constituimus et mandamus eisdem religiosis et in eos totaliter ex dicta causa per dictum tempus transferimus totum jus et omnem actionem, petitionem, persequtionem que nobis competunt, competebant quocumque modo jure, ratione seu causa in predictis venditis et adversus quoscunque occasione predictorum venditorum, constituimus dictos religiosos procuratores per dictum

ce temps, tout droit et toute action, demande et poursuite qui lui appartiennent, envers et contre tous, et les constitue ses procureurs « *constituimus et mandamus eisdem religiosis et in eos totaliter ex dicta causa per dictum tempus transferimus totum jus et omnem actionem, petitionem, persequtionem que nobis competunt, competebant quocumque modo jure, ratione seu causa in predictis vendis et adversus quoscumque occasione prœdictorum, venditorum, constituimus dictos religiosos procuratores per dictum tempus super hoc in rem suam.* » Nous sommes ici en présence d'un fait que nous rencontrerons très souvent, c'est l'emploi des formules romaines pour désigner des clauses d'ordre purement coutumier.

---

tempus super hoc in rem suam et nos possidere nomine ipsorum religiosorum predicta vendita quousque iidem religiosi vel nomine ipsorum alterii nacti sint possessionem corporalem eorumdem quam volumus et concedimus, ut iidem religiosi vel eorum mandatum quandocumque voluerint apprehendant auctoritate propria et per dictum tempus predicta vendita ut dictum est teneant, possideant et explectent. Confitentes etiam nos idem miles presente dicto syndico recipiente hujusmodi confessionem pro dictis religiosis nos et antecessores nostros ab antiquo habere tenere ab eisdem religiosis in feudum et de dominio eorum ad annuum censum XI solidorum totum predictum territorium de Chaufaet, et omnia prata et pascua et nemora et omnes terras cultas et incultas et brugerias sita seu sitas in eodem territorio et quicquid juris habemus et percipere consuevimus in eisdem, et quod nos et successores nostri debemus et tenemur facere homagium et jurare fidelitatem pro dictis rebus... abbati dicti monasterii quandocumque abbas in eodem monasterio aut heres in dictis rebus mutabitur. — Item confitemur presente dicto syndico nomine quo supra quod nos suscepimus in nos onus solvendi decem solidos debitales annuatim quos Johannes de Varenis clericus quondam legavit dictis religiosis in sua ultima voluntate, et quod Philippus de Sancto Desiderio vendidit ipsis religiosis alios decem solidos debitales quos habebat et percipiebat in dicto territorio, et quod nos dictos viginti solidos assedimus et assignamus in perpetuum dictis religiosis in toto territorio predicto, quos viginti solidos et predictos undecim solidos censuales promisimus et adhuc promittimus nos reddituros et soluturos eisdem religiosis annuatim vel eorum certo mandato ex causis predictis usque ad festum beati Micahelis. Et renunciantes nos dictus Hugo in facto isto, cum adjectione juramenti, exceptioni

Ce territoire de Chanfaet, le vendeur reconnaît, d'ancienneté, le tenir des mêmes religieux à titre de fief et domaine, moyennant un cens annuel de onze solides, et devoir rendre hommage et jurer fidélité toutes les fois qu'il y a mutation de propriétaire. Un certain Bonpars intervient au contrat, et pour plus grande sûreté, oblige tous ses meubles et immeubles, présents et futurs.

Sommes-nous en présence d'un bail à ferme, nous le croyons, bien que le mot ne s'y rencontre pas ; les baux, à cette époque, devaient se faire ainsi sous forme de vente, et nous verrons qu'aux siècles suivants, cette forme était même très usitée : le bailleur loue, et, par forme de bail

---

non habite et non recepte pecunie ex dicta causa et spei future numerationis, doli et actioni et exceptioni in factum et minoris precii et omni usatgio et consuetudini et beneficio restitutionis in integrum, et judicis officio, et juri dicenti quod juri nondum competenti nemo renunciare potest, et omni juri canonico et civili, scripto et non scripto quod nobis posset in aliquo prodesse eisdem religiosis obesse in posterum vel ad presens, et quod contra contractum aut formam contractus hujusmodi posset obici vel proponi, et per quod seu propter quod contractus hujusmodi esset anullaudus et juri dicenti generalem renunciationem non valere. Juramus ad sancta Dei evangelia corporaliter tacta nos predicta universa et singula attendere et contra predictorum aliquid per nos vel per alium aliquo tempore non venire et nos non fecisse nec facturos aliquid quominus quicquam de predictis roboris obtineat firmitatem et nos in expensis nostris deffensuros eisdem religiosis predicta vendita per dictum tempus ab omni impetitore, perturbatore seu calumpniam movente in judicio et extra. Pro quibus vero omnibus firmiter attendendis et inviolabiliter observandis nos Geraldus Bonpars miles non deceptus nec coactus sed spontanea voluntate obligamus eisdem religiosis et penes eosdem obligata teneri volumus titulo pignoris omnia bona nostra mobilia et immobilia presencia et futura ubicumque sint et quecumque, renunciantes omni juri scripto et non scripto in hoc facto competenti seu competituro ; promittimus bona fide presente dicto syndico pro dictis religiosis recipiente hujusmodi promissionem nos predicta attendere et pro posse nostro attendi facere et in contrarium non venire.

« In quorum omnium testimonium nos dicti Hugo et G. Bonpars, milites, damus et concedimus eisdem religiosis presentes litteras sigillis nostris sigillatas.

« Datum XI Kal. Augusti Anno Domini M° CC° septuagesimo quinto. »

vend, ou bien encore vend et livre à ferme. Le bail est fait pour douze ans, ainsi qu'il est déjà dit ; on n'ose encore affermer pour une durée plus courte, six ans, trois ans et même un an, ainsi qu'on le fera postérieurement pour les baux d'administration. Le paiement du prix en une seule fois au moment de la rédaction de l'acte, pourrait peut-être faire assimiler notre contrat à une vente, mais qu'importent l'époque et le mode du paiement, pourvu qu'il soit l'équivalent de la jouissance; et ici c'est bien l'équivalent des fruits que produira pendant les douze années le territoire de Chanfaet. Nous rencontrerons d'ailleurs encore ce mode de paiement plus tard; assez souvent, le paiement du prix se fait en une seule fois au moment de la prise de possession. Nous y rencontrons de plus les clauses habituelles des baux à ferme : l'interdiction pour les preneurs de prendre du bois sur la propriété, sauf pour leur usage personnel, et seulement quand ils séjourneront sur la propriété ; l'obligation de garantie : le bailleur est tenu de « défendre l'objet du bail contre tout demandeur, perturbateur, calomniateur, en jugement et en dehors de tout jugement »; enfin, les renonciations d'usage à l'action et exception de dol, à l'exception de lésion, à tout usage et coutume, au bénéfice de l'*in integrum restitutio*, à l'office du juge, à tout droit canonique et civil, écrit et non écrit, au droit disant la générale renonciation non valoir; les parties jurent aux Saints Evangiles de Dieu, manuellement touchés, d'accomplir toutes les clauses du contrat.

Quel est le droit conféré aux preneurs ? C'est un droit réel, répondrons-nous; tout d'abord, ils ont la saisine, puisque le bailleur leur confère toutes actions tant possessoires que pétitoires; il y a donc bien transmission d'un droit réel. Son existence est encore attestée par le mode employé pour affermer : la vente ; par les expressions employées : « *ex causa pure et simplicis venditionis habere concedimus et tradimus.* »

Avec cette seule charte, il nous est bien difficile de conclure ; mais nous croyons qu'au XIII^e^ siècle, le droit réel

a une place prépondérante ; cependant, nous voyons apparaître une clause de droit personnel : la clause de garantie ; malgré cela, nous estimons que la lutte n'est pas encore engagée entre les deux notions contraires, et qu'il y a toujours transmission du droit réel dans les baux à courte durée, tout aussi bien que dans les baux viagers et perpétuels.

CHAPITRE V

XIV et XV^mes siècles

Petit nombre d'amodiations ; rareté du bail à ferme rural. — Quelques baux d'administration ; clauses générales. — Nature du droit concédé.
Applications. — Bancs de boucherie. — Prieurés. — Droits d'entrée. — Dîmes et décîmes. — Aydes.

Pendant la période que nous allons parcourir, nous n'aurons encore qu'un petit nombre d'amodiations; le bail à courte durée n'est pas encore bien entré dans les mœurs; il tendra néanmoins de plus en plus à se développer, ses applications deviendront de plus en plus nombreuses pour arriver à son apogée aux XVI^e et XVII^e siècles.

On baille à ferme les bancs de boucherie, les droits d'entrée sur les farines et les vins, les dîmes et décîmes, les prieurés, les aydes; les baux à loyer apparaissent également, mais nous n'avons rencontré aucun bail à ferme rural; seul, un bail à perciere à 1/4 de fruits, d'une vigne; il est possible que les baux à part de fruits étaient seuls appliqués à la terre, tandis qu'on donnait à ferme les différents droits et redevances.

Ces baux sont surtout contenus dans les fonds anciens du chapître cathédral et de l'abbaye Saint-Alyre; assez

étendus, ils nous montrent les clauses usitées à cette époque.

Notre contrat ne fait alors que chercher sa voie; au début, il prend les formes extérieures de l'ancien bail à cens, puis, il tendra à prendre une forme originale, qui entraînera un changement dans les clauses essentielles; ces clauses particulières il les contiendra encore au XVI^e^ siècle, et même aux siècles suivants, sauf les modifications de détail rendues nécessaires par les changements apportés dans les droits des parties et par les besoins économiques.

L'écrit est-il nécessaire pour la validité du contrat, ou bien celui-ci est-il purement consensuel; il est possible qu'au début il ait été formaliste, et que la rédaction d'un écrit était nécessaire, mais nous estimons qu'à notre époque, l'écrit n'est exigé que pour la preuve, n'est qu'un *instrumentum*, indépendamment duquel la convention peut avoir les conditions de validité exigées. Nous en avons la preuve dans ce fait que les rédacteurs s'expriment toujours au passé. (1)

La formule initiale est presque toujours la même; c'est la formule habituelle des actes notariés de cette époque; ainsi, par exemple: à tous ceulx qui verront les présentes lettres Guillaume Gaysseti, bourgeois de Saint-Flour, et tenant le sceau au baillage des montagnes, pour très

---

(1) Archives du Puy-de-Dôme. Chapitre cathédral 14. K. 9. — « Sponte et provide et ex sua certa scientia et spontanea voluntate vendidit ad unum annum annatum. »

Archives. Chapitre cathédral 16. F. 5 : « Vi, dolo, metu, fraude machinatione illicita pactione cessante ut dixerunt, vendiderunt, assensaverunt, tradiderunt ad firmam et arrendaverunt ad unam annuatam culhidam. »

Archives. Chapitre cathédral 4. I. 12 : « Sponte sua scienter et provide dicte partes et ipsorum quilibet dictis nominibus confessi fuerunt et pro vero recognoverunt videlicet electi et commissi superius nominati se dictis nominibus vendidisse et arrendasse et per modum venditionis assense et arrendamenti cecisse et transportasse. »

illustre prince, seigneur et chef Bitius, salut et paix. (1)

Le bailleur annonce que telle année et tel jour, en l'année 1368, huitième jour de la lune, avant la fête de la bienheureuse Marie-Madeleine, en présence de témoins et du notaire du sceau juré et désigné pour entendre et prendre les obligations, reconnaissances, cessions, quittances, pactes, serments, contracts, renonciations, assences et toutes autres choses que parties ont voulu confier à ce sceau, que sciemment et volontairement il a donné à ferme les droits en question (2).

Ce sont en général les chapîtres et abbayes qui donnent à bail ; deux religieux interviennent au contrat, quelquefois un seul, le père cellerier, comme procureurs ; ils en font foi par une lettre scellée du sceau du chapître ou de l'abbaye ; le preneur est présent à la rédaction de l'acte, et s'il y en a plusieurs on stipule toujours la solidarité (3).

La désignation de l'objet du bail est donnée tout au long ; ainsi pour un bail de décîmes, le bailleur livre à ferme : tous les décimes de blés, quartes, quintes, appar-

---

(1) Archives. Chapitre cathédral 16. F. 5 : « Universis presentes litteras inspecturis, Guillelmus Gaysseti burgensis Sâ Flor, et tenens sigillum in bayllia montanorum pro illustrissîmo principe domine duce Bitius, salutem et pacem.

(2) Archives. Chapitre cathédral 16. F. 5 : « Novitis per anno milli tricentesimo, sexagesimo octavo die lune ante festum beate Marie Magdalene in presentia et testimonio domini Guillelmi presbiteri Johannis la Grelieyra et Johannis de la Mens, parochie sancti Induicti, testud ad infrascripta vocatorum coram Guillelmo de Boisserus notario sigilli jurato ac et deputato ad audiendum et capiendum nostras obligationes, recognitiones, cessiones, quittationes, facta, juramenta, contracta, renunciationes, assensas, et omnia alias dicto sigillo fiduit sigillanda et cui quo ad supra et infrascripta audienda et recipienda loca nostra sub dicto sigillo, domini est concessimus et adhuc committimus vices nostras personnaliter constituti venerabilis et discret viri domini Geraldus burghes et Bernardus de Aubois procuratores et procuratorum venerabilis capituli Claromontensis, dicte procuratores sua fidem fecerunt per quamdam litteram sigillo dicti capituli sigillatam.

(3) Archives. Fonds de Saint-Alyre. Lay. G .L. 1. 1370 : « Ambo insimul et quilibet eorum insolidum. »

tenant au chapître de Clermont pendant ce temps dans la paroisse de Saint-Mamet, tous les cens attribués, novales et autres droits qui ont coutume jusque-là d'être assencés (1).

L'amodiation à notre époque est consentie pour une durée très courte ; de bonne heure on dut ressentir les inconvénients du bail à longue durée, inconvénients plus grands encore dans les baux administratifs ; le taux des perceptions peut varier d'une année à l'autre ; en amodiant pour un temps très court, on atténue les conséquences de ces variations pour les deux parties. Le bail est consenti presque toujours pour une année ; cependant nous avons rencontré un bail fait pour trois ans ; malgré le petit nombre de chartes à notre disposition, vu cette uniformité, nous pouvons donc déjà conclure qu'on amodiait déjà pour une durée très courte. Ces perceptions annuelles se nomment cueillettes, de sorte que l'on écrit toujours : pour une seule année et cueillette (2). Les rédacteurs de l'acte déterminent avec précision la durée de la location ; ainsi, elle a commencé à la plus proche fête passée de la Nativité de saint Jean-Baptiste et finira à la même fête, l'année révolue (3).

Le prix consiste en argent ou en nature : en nature, c'est une quantité de grains, suivant la mesure du lieu, et stipulé quelquefois de bonne qualité ; en monnaie, on

---

(1) Archives. Chapitre cathédral. 16. F. 5 : « Videlicet omnes et decimas quorumcumque bladorum, quarta, quinta et proferentia dicto capitulo Claromontensis per dictum tempus infra parochiam sancti Mameti, pertinentes et omnes census redditos, nonalia, et alia jura et decima ratione dicte ecclesie sancti Mameti et infra parochiam ejusdem dicte ecclesie sancti Mameti et infra parochiam ejusdem dicto capitulo per tempus supradictum pertinentia promissa hacthenus sint arrendatorum consueta. »

(2) Archives. Chapître cathédral. 16. F. 5 : « Ad unam annuatam culhidam ».

(3) Archives. Chapître cathédral. 16. F. 5 : « Sive incepit in proximo festo lapso festo Nativitatis beati Johanis Baptiste, et in eodem festo finiendo anno revoluto ».

indique sa nature ainsi : vingt-deux solides de Tours d'or bon et de poids certain (1). Nous avons dit que souvent le prix est acquitté en une seule fois, au moment de la rédaction de l'acte, mais il arrive aussi qu'il peut l'être en plusieurs termes et même en douze mensualités ; on y ajoute tous les frais, coûts et dépens que le bailleur aura dû faire pour retard et défaut de paiement ; pour ces frais, le preneur consent à être tenu sur la simple affirmation du bailleur, sans aucune formalité (2) ; le tout est portable à la maison du bailleur et les frais d'acte sont à la charge du preneur.

Le preneur est tenu, en outre, de payer les charges afférentes à la propriété ; parfois même il doit payer le blé dû au curé pour sa pension (3). Les deux parties promettent d'observer toutes les clauses contenues au contrat, toutes les promesses et conventions, de point en point, fermement et immuablement, afin qu'elles aient pleine force et plein effet ; ce que nous n'avons rencontré dans aucune charte et ce que nous rencontrerons aux siècles suivants, c'est l'obligation pour le preneur de jouir de la chose en bon père de famille ; mais, dès le XIV^e^ siècle, nous avons l'obligation de garantie pour le bailleur ; celui-ci promet de défendre et garantir les droits assencés en jugement et hors jugement, à ses

---

(1) Archives. Chapître cathédral. 14. K. 9 : « Pretio viginti duorum francorum auri boni et certi ponderis solidorum Turonensis ».

(2) Archives. Chapître cathédral. 14. K. 9 : « Una cum omnibus dampnis, costamentis, interesse et expensis, quos et quas dictum capitulum vel mandatum sui facere aut sustinere continget quomodolibet ob moram seu ob deffectum solutorum prœdictorum et earum cujuslibet, super quibus dictus Geraldus Fabri voluit teneri, crederi, simplici affirmatione dicti capituli et suorum juramento testium prœdictorum et sine alia solemnitate quacumque ».

(3) Archives du Puy-de-Dôme. Chapître cathédral. 16. F. 5 : « Dicti vero procuratorum capituli debent et tenentur subportare omnia alia onera beneficii prœdicti ; debent et tenentur solide et subportare per dictum tempus bladum debitum rectori pro pensione sua.

frais, contre toute violence, tout trouble, contre quiconque cherchant chicane ou difficulté, contre toute éviction totale ou partielle, contre tous procès ou poursuites engagés ; le bailleur devra soutenir ces procès à la requête du preneur et les poursuivre avec diligence jusqu'au bout, à ses dépens (1). Pour le moment nous ne ferons qu'une remarque : dès que nous voyons apparaître l'obligation de garantie, nous sommes en présence du droit personnel.

A qui sont à charge les cas fortuits ? Nous ne pourrons pas ici donner une opinion bien précise ; certains actes les laissent aux bailleurs, d'autres aux preneurs ; cependant, il nous semble, en règle générale, qu'à cette époque le bailleur en était tenu ; dans une charte de 1368, nous voyons qu'il est tenu « restituer, compenser, rendre et dédommager des vents, de la foudre et de la guerre et autres cas dont il est coutume de dédommager, s'il en advient pendant le temps du bail, qu'on en soit préservé (2). Dans une autre également, celle-ci de 1375, le bailleur a promis de restituer contre les vents, la foudre et autres cas qu'il est coutume de dédommager, s'ils arrivent avant la fête de Toussaint et non après, et sous l'obligation et

---

(1) Archives. Chapître cathédral. 16. F. 5 : « Et promiserunt dicti procuratorum et eorum quilibet insolidum dictis arrendatorum seu emptoribus et recipientibus pro se et suis prœdicta vendita, deffendere et garantisare in judicio et extra, suis propriis expensis ipsorum procuratorum et capituli prœdicti, contra quemlibet impugnantem vim, turbam, impedimentum, seu calupniam aliquam facientem ullacthenus seu ponentem, et de evictione totali et particulari, necnon quascumque litem seu questionem in prœmissis motam seu movendam per quascumque personas ; in se suscipi ad requestam dictorum emptorum seu arrendatorum et usque ad finem persequi diligenter propriis expensis suis et dicti capituli quotiens hoc accideret in futurorum in juditio et extra juditio et ante litem contestatam et post. »

(2) Archives. Chapître cathédral. 16 F. 5 : « Necnon etiam reffundere, resarcire, restituere, et esmendare dictis arrendatorum et suis de aura fugida igne celi et acie, et aliis casibus de quibus est esmendatorum consuetum si dictas causas ut eorum alterum evenire contingeret quod absit dicto tempore durante hoc acto et expresse consueto ».

hypothèque susdites, il répond des droits vendus et arrentés et dédommagera le preneur pendant le temps du bail » (1). Le bailleur n'est donc pas responsable pendant toute la durée de la location.

Au contraire, avec un bail de 1439, nous voyons les cas fortuits à la charge du preneur ; il est convenu entre les parties qu'au cas où la location serait interrompue par mort ou autrement « *quod absit in civitate Claromontensi* » les bailleurs ne devront et ne seront tenus leur rien déduire sur la totalité du prix ; les preneurs ne pourront alléguer une cause de cas fortuit ni rien autre contre la vente et assence, mais au contraire ils devront payer et satisfaire en entier » (2).

Ces obligations, à la charge du bailleur et du preneur, sont garanties par des sûretés réelles ; nous n'avons vu nulle part trace de cautions : les sûretés personnelles devaient cependant être, au début, les modes de garantie les plus communément employés, mais l'apparition de l'hypothèque les a faites disparaître. Le bailleur oblige et hypothèque ses biens présents, meubles et immeubles,

---

(1) Archives. Chapitre cathédral. 14. K. 9 : « Promisit etiam dictus procurator nomine dicto Geraldo stipulanti ut supra reddere, restituere premissa arrendata de aura fugida, igne celi communi de allis casibus hacthenus ne patire solvi et emendari et si quod absit accideret ne premissis arrendatis huic ad proximum festum omnium sanctorum, et non ultra, et hoc sub obligatione et hypotheca prœdictis, de eisdem premissis venditis et arrendatis respondeant per dictum tempus satisfaciant ».

(2) Archives. Chapitre cathédral. 4. I. 2 : « Et fuit actum et conventum inter dictas partes et sic voluerunt et concesserunt in casu quo contraherit dicto durante anno assense predicte esse mortalitate ant aliter quod absit in civitate Claromontensis minime debeant seu teneantur de dicto totali pretio octies centum et decem librarum turonensis dicte monete aliquid sibi remere, nec causam fortuiti casus nec aliquid aliud contra dicte venditionem et assensam allegare quominus integraliter de totali summa debeant et teneantur solvere et satisfacere illam summam et pretium integraliter solvere debebunt et tenebuntur, ac etiam promiserunt abscumque difficultate, diminutione seu remissione eisdem fiendi, de dicto totali pretio et summa octies centum et decem librarum turonensis ».

parfois même les biens qu'il acquerra dans la suite et spécialement les biens sur lesquels s'étend le droit des preneurs ; ceux-ci obligent toujours leurs biens, meubles et immeubles, présents et futurs (1).

Les parties font choix du tribunal ou de la cour devant lesquels se feront les poursuites ; elles veulent être poursuivies « *compelli* » sommairement, simplement, « *de plano* », sans figure de procès, ni appel en justice, l'affaire jugée, débattue, connue, liquidée, terminée, claire et avouée en justice, par contrainte et compulsion du sceau royal établi par le roi de France en une ville déterminée, ou par une autre cour ecclésiastique ou civile ; les biens et gages fournis par les deux parties, en cas de non-accomplissement de leurs obligations seront saisis et vendus sans citation, envoi d'assignation, avertissement, sans l'appareil de la justice, mais sur une simple requête de l'une des parties ou de son mandataire (2). Comme on le voit, les parties écartent, par leurs conventions, la procé-

---

(1) Archives. Chapitre cathédral. 4. I. 12 : « Et sic supradicte partes et ipsorum quilibet quibus supra nominibus bona fide sua et sub hypotheca expressis et obligationibus videlicet dicti comissi omnium et singulorum bonorum dicti sui comissionis comutates tam cleri quam aliorum civium et habitantium Claromontis dicte requisitionis mobilium et immobilium presentium et futurorum et idem supradicti sub obligatione omnium et singulorum bonorum, mobilium et immobilium presentium et futurorum ».

(2) Archives. Chapitre cathédral. 16. F. 5 : « Dicti contrahentes et eorum quilibet noluerunt et concessunt se et suos, et dictum capitulum posse et debere compelli sumarie simpliciter et de plano et absque figura judicii et evocatione in jus pro re judicata, transacta, cognita, liquida, finita, manifesta et in judito confessata ac condemnata per nos ut per mandatum nostrum seu per quos in nostro officio et per cohertionem et compultionem sigilli regii in dictis montibus, per dictum Francie regem instituti et per quam aliam curiam ecclesiasticam et mundanam.

« Et eorum quilibet expresse renunciaverunt per rerum bonorum et pignorum prædictorum captionem venditionem et distractionem sine citatione libelli oblatione et suæ aliquo strepitu judiciario et sive monitione cui dicto contrahentorum, et eorum quilibet expresse renunciaverunt mediante jure prædicto videlicet quibus dictorum contrahentorum ad unidam et simplicem requestam alterius eorumdem vicissim et suorum vel mandati sui ».

dure romaine et adoptent la procédure sommaire. Le procès romain était long, compliqué et trop coûteux.

Le choix du tribunal appartient donc aux parties contractantes ; il leur est permis d'aller devant une ou plusieurs cours, en même temps ou séparément et de les quitter à volonté. Toutefois, quand un procès sera commencé, l'une d'elles ne pourra empêcher ou retarder la procédure en changeant de juridiction ; les poursuites et exécutions commencées seront continuées devant le nouveau tribunal.

Les preneurs, qui sont toujours solidaires, ainsi que nous l'avons vu ci-dessus, obligent leurs personnes à la sûreté de leurs obligations ; ils consentent à l'arrestation et détention de leur personne, sans caution ni envoi d'écrit, sans appareil de justice ou avertissement, mais sur simple requête (1).

Les engagements des parties sont pris sous la foi du serment prêté la main sur les saints Evangiles de Dieu ; elles jurent d'accomplir fidèlement toutes les clauses du contrat, de les observer fermement et immuablement de point en point, et de ne jamais rien faire ni dire de contraire (2).

Une fois ces obligations et garanties énoncées, les contractants renoncent à toutes les exceptions qu'elles pour-

---

(1) Archives. Chapître cathédral. 14. K. 9 : « Per sui corporis arrestationem, detentionem, sine cautione libelli oblatione aliquo strepitu judiciorum sive monitione cui dicti contrahentes et eorum quilibet vendendunt expresse mediante juramento prœdicto videlicet quilibet dictorum contrahentium ad simplicem requestam alterius nundum vicissim suorum vel mandati sui ».

(2) Archives du Puy-de-Dôme. Fonds Saint-Alyre, Layette 9 H. Liasse 5 : « Nihilominus quod supra sancta Dei Evangelia libro manualiter garate tacto jurandum se prædicta omnia et singula in præsentibus litteris contenta fideliter attendere, complere, et firmiter ac immobiliter de puncto ad punctum observare et contra nunquam facere, dicere, neque minime fecisse, dixisse, facturi nec dicturi ,amodo esse aliquid quodcumque omnimode et singula in prœsentibus litteris plenum robur habeant ac etiam firmitatem obtineant. »

raient soulever ; et comme le fait remarquer M. Meynial (1) dans la « Nouvelle revue Historique », ces clauses font chronologiquement suite aux formules d'imprécation par lesquelles, aux siècles précédents, on s'efforçait d'obtenir le respect de la convention.

Au XIII^e^ siècle, nous avons déjà rencontré ces clauses de renonciation, mais aux XIV^e^ et XV^e^ siècles, ces renonciations sont la règle générale ; les rédacteurs d'acte ont tellement peur qu'un bénéfice auquel ils n'ont pas songé, vienne, comme une embûche de procédure, rendre leur acte sans effet, qu'ils versent toutes les renonciations à la fois et même qu'ils en reproduisent partout les mêmes termes sans les comprendre, comme ils feraient d'une formule cabalistique.

Une pareille fréquence et une pareille étendue d'application des renonciations révèle pour l'époque où elle se produit, un malaise juridique, une sorte de désharmonie entre les règles écrites du bail et les aspirations communes de la conscience juridique. Les renonciations sont alors une véritable protestation contre la loi établie, une insurrection contre son autorité, et elles ont pour résultat d'ébranler cette loi, au moins d'en atténuer la rigueur. Elles sont aussi un des facteurs essentiels de la transformation du droit, au même titre et même avec plus de précision et de force que la coutume pure et simple.

Dans nos chartes, nous voyons qu'elles sont faites avec adjonction de serment ; les parties renoncent à tout droit, canonique ou civil, écrit ou coutumier, promulgué ou à promulguer, à toute action ou exception de dol, fraude, lésion, ou bénéfice de *l'in integrum restitutio*, à la lésion d'outre-moitié ; ils renoncent aussi à tous privilèges et rescrits tant du roi que du pape, à tout autre privilège qui pourrait entraîner la non-validité de la conven-

(1) *Nouvelle revue historique de droit français et étranger*, 1900, p. 109.

tion et au droit disant la générale renonciation non-valoir si elle n'est devant mise ; de plus, les contractants veulent expressément que cette renonciation ait autant de valeur et d'effet que si tous les articles de lois et décrets y étaient contenus et exprimés (1).

Telles sont les clauses qui sont les plus fréquemment employées dans les baux à ferme de notre époque. Nous rencontrerons les clauses de détail dans notre deuxième partie, dans les applications ; nous signalerons cependant celle-ci que nous avons rencontrée une fois : les parties consentent à être contraintes par les rigueurs des foires de Brie et de Champagne (2). Nous signalerons aussi la suivante qui se voit quelquefois : les bailleurs constituent les preneurs procureurs et, vrais maîtres comme pour leur propre chose et possession, pour recueillir, percevoir, recouvrer, exiger et recevoir les droits affermés.

Nous avons aussi rencontré, avons-nous dit au début de ce chapitre, un bail à culture d'une vigne, un bail à percière ; seulement nous ne sommes plus en présence

---

(1) Archives. Chapître cathédral. 14. K. 9 : « Renunciantes, cum adictione dicti prestiti juramenti omni et cuilibet juri sibi eorum cuilibet competenti et competituro canonico et civili scripto et non scripto edito, edendo, promulgato, promulgando, confecto et conficiendo, omni usu et consuetudini, generali vel speciali, omni actione, exceptione doli mali, fraudis, lesionis, deceptionis et beneficio cujuslibet restitutionis in integris et juri per quod deceptis, in jure suo ultra dimidium justi precii subvenitur, et omnibus litteris impetratis seu etiam impetraudis concessis ant etiam concedendis quibuscumque allis privilegiis et rescriptis tam regiis quam papalibus et omni alio privilegio per quem possent venire contra predicta vel aliqua de prœdictis et juridicenti generalem renuntiationem non valere nisi autea sit.

« Expresse volentes et concedentes dicti contrahentes et eorum quilibet pro se et nominibus quibus supra per hec generalis renuntiatio tantum valeat et tantumdem faciat effectum ut si omnis casus legum et decretorum teneantur et hujusmodi contractibus et similibus hic fuissent expressi et cuilibet ipsorum expresse renuntiatum fuisset ni casu suo et pro premissis omnibus et singulis tenendis attendendis et complendis. »

(2) Archives. Chapître cathédral. 4. I. 12 : « Concessunt supradicte partes et ipsarum quelibet posse et debere compelli per vires et rigores nundinarum Brie et Champaniæ ».

d'un bail à courte durée, mais d'un bail à complant fait pour le temps de la plantation qui peut être assez long ; nous n'y voyons aucune mention de la durée ; il s'agit simplement d'un renouvellement de location. Le preneur, sur ses vieux jours, cède son droit au bail à ses deux fils.

La convention prend ici la forme d'un jugement : tel jour, en tel lieu et à telle heure, comparurent en jugement pardevant nous, siégeant en tribunal, pour rendre la justice en la cour de Clermont, homme émérite de Podio, chanoine et baile de l'église Saint-Genès, pour le chapître, et Jacques Espanhol, preneur.

Les parties ayant ainsi comparu, le procureur du chapître exposa que Espanhol père avait eu longtemps en sa possession et cultivé une vigne contenant huit œuvres, à percière à 1/4 de fruits, qu'il devait payer et porter chaque an dans la cave des bailleurs ; il était tenu de bien et dûment la travailler de trois labours annuels, chapouler, émandroner et faire tous les travaux accoutumés.

Ce preneur, d'autre part, avait joui de la vigne en bon père de famille, aussi le baile demande au tribunal de la laisser et rendre aux fils de l'ancien preneur qui devront la cultiver comme il a été promis et indemniser « *ad regardum proborum visorum* », des dommages causés et encourus (1).

Jean Espanhol a promis pour lui-même et pour son frère Jacques Espanhol, de bien et dûment travailler cette

---

(1) Archives. Chapître Saint-Genès. Liasse 7. Cote 10 : « Qua die hodierna loco et hora prœdictis comparuit in juditio coram nobis sedentibus pro tribunale ad jura reddenda in curia nostra Claromontensi hora tantarum videlicet distinctus vir dictus de Podio, canonicus et bajulus dictæ ecclesiæ pro capitulo, et ibidem comparuit dictus Jacobus Espanhol reus pro se personaliter unarum Jean Espanhol ejus filio experte certa.

« Quibus sic factis comparationibus, hodie dictum cantor et Bajulus dicti capituli sancti Genesti et Claromontensis, dixit et proposuit contra dictum reum, idem reus dici tenuerat et cultu raverat quamdam vineam continentem otto operas sitam etc. (confins) a dicto capitulo ad perceiram videlicet ad quartam

vigne, et aux mêmes conditions que précédemment, et il demande au tribunal et requiert qu'elle lui soit donnée et délivrée à titre de culture, aux conditions susdites. A la sûreté des obligations contractées, il engage tous ses biens.

Quel est pendant cette période le droit conféré au preneur ? Comme au XIII^e^ siècle, nous sommes en présence d'un droit réel ; le mode de transmission employé est toujours le même : c'est la vente ; ainsi, dans une charte de 1338, nous voyons que Guillaume Coraps, cellerier du chapître cathédral de Clermont, a loué et, par forme de bail, a vendu un banc dans la grande boucherie (1) ; dans une autre de 1368, les procureurs du même chapître vendirent, assensèrent, livrèrent à ferme et arrentèrent pour une seule année et cueillette (2) ; ou bien, en 1439, les mandataires du chapître ont confessé et reconnu avoir vendu, arrenté et par mode de vente, assensé, cédé et transporté (3) ; dans

---

partem fructuum anno quolibet in dicta vinea solvendorum et defferendorum anno quolibet in penore dicti capituli.

« Et dictam vineam debuit et teneretur promisisset eamdem vineam bene et debenter agricultare videlicet, ter arare, chapolare, esmandonare et alia opera consulta facere.

« Nihilominusque idem reus hac non fecerat vineam incultam dimiserat ne grande dampuum ut prejudicium dicti capituli.

« Quasi petebat bajulus dicti capituli istam vineam culturare prout promiserat et super et de dampnis illatis et sustentis in quo non culturaverat emendam ad regardum proborum virorum.

« Dictus vero Johanis Espanhol prior filius dicti rei ut promittitur dixit pro ipso et Jacobus Spanhol junior frater suus pro quo manucapiebat paratus dictam vineam agricultare prout fieri consuetum est bene et debenter et sub dicta et perciera et eam solvere et depportare anno quolibet, ut est fieri consuetum petens et requirens eamdem vineam sibi tradi et expedire ad culturam modo et forma prædictis horum quia dictus reus dixit dictam vineam amplius culturare. »

(1) Archives. Chapître cathédral. 5. D. 7 : « Locaverit et per modum locationis vendiderit ».

(2) Archives. Chapître cathédral. 16. F. 5 : « Vendiderunt assensaverunt, tradiderunt ad firmam et arrendeverunt ad unam annuatam culhidam ».

(3) Archives. Chapître cathédral. 4. I. 12 : « Vendidisse et arrendasse et per modum venditionis assense et arrendamenti cecisse et transportasse ».

ce dernier, le mot ferme n'est pas prononcé, mais il est en tout point semblable aux autres baux à courte durée ; la durée est la même ; une année et cueillette, les droits et obligations des parties sont identiques.

Le bail à ferme, d'ailleurs, vient directement du bail à cens et ceci est vrai, à plus forte raison pour notre province, où l'on désigne par le mot « assence » le bail à ferme; en effet, assencer, arrenter, vendre, sont synonymes de bailler à ferme.

A l'époque que nous considérons, la différence est donc minime, relativement à notre contrat entre les mots « vente » et « ferme »; d'où il est difficile de dégager les caractères du bail à courte durée.

Mais l'emploi de la vente nous semble qu'il y a transmission de droit réel; le bailleur vend, cède, transporte; le bail est alors une aliénation; le bailleur aliéne une partie de sa propriété, le domaine utile, pour ne conserver que le domaine direct; le bail à courte durée confère donc un droit réel.

Nous avons encore une preuve de l'existence de ce droit réel dans ce fait, que les bailleurs transfèrent souvent aux preneurs toutes les actions réelles et personnelles, possessoires et pétitoires lui appartenant contre toutes personnes (1).

Nous rencontrons également quelquefois la clause de vest et devest, autre fait qui nous prouve encore la transmission du droit réel dans notre contrat; le bailleur ou son

---

(1) Archives. Chapitre cathédral. 16. F. 5 : « Remittent et impettunt transfferent dicti procuratores nostre procuratore dicto, in dictos arrendatorum presentes et recipientes ut supra omnia jura et deneria et omnes singulas actiones, questiones, petitiones, et demandas reales, personales et alias quascumque dicto capitulo per dictum tempus pertinentes competentes et competituras quoujusmodo et super prœdictas assensarum venditarum et arrendatarum et contra quascumque personas.

procureur se dévestit des droits vendus et affermés (1) et en investit le preneur et les lui livre pour en prendre possession (2). Nous avons dit que cette clause se rencontrait assez rarement ; était-elle sous-entendue ? Nous ne le croyons pas; il ne faut pas oublier qu'il était rédigé deux actes, l'un la « *carta* » et l'autre la « *noticia* » et c'était cette dernière qui contenait la clause de vest et devest; la « noticia » n'était-elle pas conservée ou finit-elle par disparaître? Toujours est-il que nous avons assez souvent vu mentionnée la « *carta* » et non la « *noticia* » ; ainsi s'explique l'absence de la clause de vest et devest dans certains actes.

Mais si le droit réel existe, nous pouvons dire qu'il commence à être battu en brèche par le droit personnel; cette lutte entre les deux principes contraires s'est déclarée sous l'influence de l'Eglise et de la Papauté qui, par ses décrétales, défend d'affermer à longue durée: aussi, voyons-nous pendant cette période, des baux à ferme faits pour un an, pour trois ans, rarement pour une durée plus longue.

Des clauses caractéristiques du droit personnel s'introduisent aussi dans les amodiations de notre époque: c'est ainsi que dans certains baux on indique que le preneur n'est que possesseur à titre précaire (3), nous voyons l'obligation pour le bailleur de garantir et de défendre le

---

(1) Archives. Chapître cathédral. 14. K. 9 : « Nihilominus dictus arrendatorum stipulantibus ut supra se ipsos procuratorum nostre dicto et dictum capitulum de prædictis venditorum et arrendatorum disvestiendo cum ha presenti carta eisdem arrendatorum et suis sumit valitura.

(2) Archives. Chapître cathédral. 14. K. 9 : « dictum Geraldum stipulatem ut supra de eisdem investiendo cum hac præsenti carta seu publico instrumento ».

(3) Archives. Chapître cathédral. 14 K. 9 : « Nihilominus dictus procurator nomine dicto constituit per prædictam arrendam per dictum tempus possidere, seu quasi nomine precario ipsius Geraldi suorum quorumcumque idem Geraldus de præmissis arrendata per dictum tempus possessionem nactus fuerit corporalem. »

preneur contre toute éviction totale ou partielle, en jugement ou hors jugement, et contre tout cas fortuit.

En résumé, nous pouvons conclure qu'aux XIV^e^ et XV^e^ siècles, les deux notions contraires ne sont pas encore bien dégagées; le droit réel subsiste encore, et même est encore prépondérant, mais le droit personnel s'est introduit dans notre contrat, et nous le verrons progresser de plus en plus, jusqu'à ce qu'il l'ait emporté définitivement.

APPLICATIONS. — Nous avons étudié l'amodiation comme contrat; nous avons énuméré ses clauses essentielles et de ces clauses nous avons dégagé la nature du droit conféré au preneur; il nous reste à parcourir les applications qui en ont été faites à notre époque; applications étranges, ainsi que nous l'avons déjà fait pressentir; notre contrat qui, en droit romain, avait uniquement, dans son domaine, le bail rural, et non le bail administratif, s'est assoupli avec la législation du Moyen-Age; on n'amodie pas seulement la propriété foncière, mais encore tous les éléments de la fortune, même les droits et redevances qui pesaient sur les populations au profit des seigneurs, au profit des monastères, abbayes et chapîtres.

Ainsi qu'il a déjà été dit, nous n'avons pas d'exemple de bail rural aux XIV^e^ et XV^e^ siècles; nous avons au contraire quelques variétés de baux administratifs; ces locations ont ce caractère commun que le preneur y joue moins le rôle d'un fermier que celui d'un administrateur ou d'un agent collecteur, particulièrement dans les amodiations de dîmes, décimes et autres droits.

1° *Bancs de boucherie.* — C'est tout d'abord en 1338, la prise à ferme d'un banc dans la grande boucherie de Clermont (1), Guillaume Corapx, cellerier du chapître

(1) Archives. Chapître cathédral. 5. D. 7 : « Universis presentes litteras inspecturis et audituris, Oliverius Valuery, tenens sigillum

cathédral de Clermont, a loué à un certain Albussos, pour le prix de quarante solides de Tours, un banc de boucherie tenu auparavant par Jean Bohéry, boucher tout d'abord, et ensuite par Durand de Billom ; le prix est payable en un seul terme, au prochain carême.

2° *Prieurés.* — En 1482, les religieux de l'abbaye Saint-Alyre, réunis au chapître au son de la cloche et appelés spécialement pour passer ce contrat d'amodiation, afferment tous les droits afférents à leur prieuré de Thuret,

---

divi regii Franciæ apud Montferrandum in Arvernia constitutum salutem in domino. Noveritis quod coram dilecto nostro Nicholao Chaput clerico fideli nostræ curæ Montferrandæ jurato de nobis ad hæc omnia universa et singula consequta audienda et recipienda vice et auctoritate nostra specialiter misso et destinato.

« Sponte facit ac perinde confessus fuit et in veritate recognovit, presente ad hoc Guillelmo corapx clerico cellarario venerabilis capituli Claromontensis, et confessionem et recognitionem hujusmodi, et omnia alia hæc genera pro dicto venerabili capitulo Claromontensis recipienda ac sollempne stipulanda, et quem Guillelmus Corapx clericum dicens Albussos esse cellarium dicti capituli quo ad hoc et ab eodem hunc mandatum super hoc speciale et cum Durandus de Bislione carnisex de Claromontensi eidem Durando Albusso locaverit et per modum locationis vendiderit, pretio quadraginta solidos teronenses solvendos termino infrascripto, quoddam hanc in quo vendidit carnico infra magnos macellos civitatis Claromontensis quod solebat tenere Johannes Bohéry carnisex, et perinde Durandus de Bilione, et Durandus Albussos affirmaverunt coram nos memorato.

« Hodie dictus Durandus Albussos, de voluntate precepto et speciali mandato dicti Durande de Biliono presentes personaliter coram nos prælibato ? existentes in concessione harum personarum litterarum, et etiam idem Durandus de Bilione sponte scienter et provide ambo insimul et quilibet eorum pro se et insolibet promiserunt sub obligatione omnium bonorum suorum mobilium et immobilium et futurorum, et juraverunt supra sancta Dei evangelia ab ipsis manualiter tacta se et eorum quemlibet insolidum soluturum et redditurum dicto capitulo vel eorum certo mandato prædictam pecuniæ summam usque ad Carniprium proximo veniente et amplius quingenta solidos harum præsentium litterarum et labore receptionis earumdem, et omnia universa et singula dampna interesse depdica et expensa, que quod et quas dictum capitulum vel ejus certum mandatum facere ant sustinere contingerit quoquomodo, ob moram seu deffectum solutionis dicte summe pecunie dicta omnia non solvere, et super ipsis dampnis interesse deperditis et expensis hujusmodo creditum soli et simplici juramento dicti capituli vel ejus certi mandati, omni alio probatione et judicis taxatione super hoc pœnitus prætermissis. »

membres et dépendances consistant en argent, blé, vin, gélines, droits de lods et ventes, et tous autres droits quelconques ; outre le prix, le preneur payera les charges accoutumées : vingt septiers de froment, mesure de Clermont, et soixante solides à l'abbé du monastère de la Visitation ; il devra tenir en outre la sacristie comme elle doit être (1).

3° *Droits d'entrée.* — Avec cette catégorie, nous entrons dans la série des perceptions administratives proprement dites ; Etienne Lombart et Jean Desnoyers afferment, au chapître cathédral de Clermont, le tribut établi « *auctoritate recta* » sur tout habitant de Clermont et étranger, religieux ou laïque, achetant ou déposant du vin ou de la farine dans la ville; ces droits d'entrée s'élèvent: pour le vin à dix solides, monnaie de Tours, par charge; pour les farines, à douze deniers, monnaie de Tours par septier pour ceux qui ne sont pas boulangers, et deux solides et six deniers même monnaie, également par septier pour les boulangers (2) ; dans le bail ne sont pas compris les droits d'entrée des vins et farines des évêques

---

(1) Archives. Fonds Saint-Alyre. Lay. 9 H. L. 5.

(2) Archives. Chapître, cathédral. 4. I. 12 : « Videlicet : tributum auctoritate recta super habitantes tam cleri per alios dicte ville habitantes et alios foramentos exhicti ordinatum et introductum pro denariis ab eodem habendis et convertendis ad fortifficationem dictæ civitatis Claromontensis tam cleri quam alterius statui et quominus alio foranos emente et reponente vinum intra civitatem Claromontensis et pronominus et non suis redditibus labore sui ex creto pro quolibet chargia vini decem solidos et similiter super quolibet foraneo reponente pro custodia vinum infra civitatem Claromontensi sive sit de suo excreto et labore sive non pro qualibet chargia vini decem solidos turonenses. Et sic secundum quantitatem quod dictum vinum emetur seu reponitur pro custodia super quolibet sextario farini reponendo et quod reponitur per singulos habitantes tam Claromontensis per alios utriusque status videlicet tam alia similaris non pistores seu non vendentes panem duodecim denarios Turonensis et pro singulis sextarlis farinæ que reponeretur infra civitatem Claromontensis dicto durante anno per singulos pistores seu alios vendentes panem in civitate Claromontensi duos solides et sex denarios Turonensis. »

de Clermont, des gouverneurs et capitaines, des soldats de Clermont, des prêtres Carmélites, des abbés des monastères Saint-André et Saint-Alyre ; l'acte ne fait que les réserver, mais il semble qu'ils bénéficiaient d'une exemption.

Le prix est affecté à l'entretien des fortifications de la ville; il est de huit cent dix livres de Tours, payable en douze portions mensuelles, aux commissaires établis pour faire exécuter ces réparations ou aux personnes qu'ils auront désignées. Les bailleurs devront montrer les registres, documents, rapports des gardiens des portes de la ville, gardiens placés par eux-mêmes; ces registres et rapports devront être mis à la disposition des preneurs, durant toute la journée du dimanche suivant le jour de la conclusion du contrat.

Les preneurs s'engagent à observer les clauses du contrat, même il est stipulé sur les instances des commissaires de la ville, qu'en cas d'inobservance, ce fait sera porté à la connaissance de tous en toutes les églises, chaque dimanche et jour de fête, les cierges éteints et poussés, jusqu'à ce qu'ils aient satisfait et mérité le bienfait de l'absolution (1).

4° *Dîmes et décimes.* — Quoique peu nombreuses, à notre époque, les amodiations de dîmes étaient certainement les plus en faveur, pour ce motif, que les dîmes étaient le principal élément de la fortune, le principal revenu du clergé et des abbayes au Moyen-Age ; elles consistaient en une certaine portion des fruits perçue au moment de la récolte. Selon la définition de Claude de

---

(1) Archives. Chapître cathédral. 4. I. 12 : « Et voluerunt a nobis et auctoritate nostra ad instanciam dictorum comissorum commutatus tam cleri quam aliorum habitantium Claromontensis eorumque syndici seu procuratoris palam et publice in ecclesiis vestris denuncietis singulis diebus dominiciis et fesonis candelis extinctis et pulsatis, tanquam donec et quousque satisfecerit de prædictis beneficium et absolucionis meruerit obtinere. »

Ferrière, c'était une part des fruits « qui est due à Dieu, en reconnaissance du suprême domaine qu'il a sur toutes choses et que l'on paie à ses ministres pour aider à leur subsistance » (1). Leur perception était difficile, le domaine des abbayes, des chapitres et monastères étant très étendu ; là est la raison de la fréquence de leur mise à ferme. Nous n'en citerons que quelques unes, car elles contiennent peu de clauses particulières mais, bien au contraire, les clauses générales que nous avons analysées dans notre première partie.

En 1368, Gerald de Montemeatum, prêtre et recteur de l'école de Saint-Mamet, prend à ferme tous les décimes de blé, quartes, quintes, novales, cens et autres droits appartenant au chapître cathédral de Clermont, dans la paroisse de Saint-Mamet, moyennant 720 septiers de bled à la mesure d'Aurillac ; les représentants du chapître réservent 2 gélines censuelles et un pré ; le preneur est constitué procureur et vrai maître, comme pour sa propre chose et possession, pour recueillir, percevoir, recouvrer, exiger, recevoir et agir à sa guise. Les bailleurs le garantissent contre toute éviction totale ou partielle ; en retour, il est tenu de payer le blé dû au curé pour sa pension ; les autres charges seront supportées par le chapître (2)

Autre application : en l'année 1381, depuis l'Incarnation du seigneur, le vingt-sixième jour de juillet, la quatrième indiction du pontificat du divin et très saint dans le seigneur Clément, la troisième année de son pontificat, et notre sérénissime prince et divin Charles, par la grâce de Dieu, régnant en France, en présence des notaires et témoins :

Petrus Lasala, marchand de la ville d'Aurillac, par la

---

(1) Claude de Ferrière. *Dictionnaire de droit et de pratique.* Mot « *dixme* ».

(2) Archives. Chapître cathédral. 16 F. 5.

procuration du vénérable chapître de Clermont, faisant foi de sa procuration, manquant de toute signature, et après laquelle pend le sceau de cire blanche du chapître, ainsi qu'il apparaît à la première face, dans laquelle pouvoir lui est donné pour passer le présent bail, donne à ferme les décimes de tous blés, quartes, quintes, cens, revenus, produits et tous autres émoluments appartenant au chapître et perçus pour raison de l'église de Saint-Saturnin (1).

Les bailleurs transfèrent et le preneur reçoit pour lui et les siens tous les droits et toutes les actions, poursuites, réclamations, demandes réelles, personnelles et mixtes, utiles, civiles et directes appartenant au chapître contre toutes personnes, relativement aux droits affermés.

---

(1) Archives. Chapître cathédral. 14. K. 9 : « Sic nomen Domini per hoc præsens publicum instrumentum cunctis appareat evidenter et anno ab Incarnatione ejusdem domini mille tricentesimo ottogesimo primo die vicesima sexta mensi julii indictione quarta pontificatus sanctissimi in Christo patris et divini Clementis divina providentiæ septimo anno tertio et serenissimo principe et divino nostro Carolo dei gratia Francorum rege regnante, in mei notarii presentes et testud subseptoris præsentia personaliter constituta Petrus Lasala mercator ville Aureliaci ut et procuratione venerabilis capituli Claromontensis faciens fidem de procuratione sua per quamdam sigillo dicti capituli ceri alba quam pendenti sigillata ut prima facie apparebat, sanam et integram et omni suscriptione carentem in qua habebat potestatem ad infrascripta, nostro dolo ductus, nec ab aliquo circumventus sed gratis scienter et provide ascensavit arrendavit seu ad firma tradidit nostro procuratore dicte de Sartori dicte ville Aureliaci presenti et recipienti pro se ad unam annum annuatam cullidam inceptam in novisse lapso festo Nativitatis Baptisti Johanis Baptiste, et in eodem festo finiendam anno revoluto, pretio viginti duorum francorum auri boni et certi ponderis solidorum Turonensis inferius expressatos, decimas quorumcumque bladorum quarta quinta, census, redditus, exitus et proventus et omnia alia emolumenta, dicto capitulo pertinentes et stantes per dictum tempus ratione ecclesie sue Sancti Saturnini, cedens, remittens, et perpetuo transferens, et accipiens pro se et suis heredibus omnia juria et decima et omnes et singulas actiones, questiones, petitiones et demandas reales, personales, mixtas, utiles, civiles et directas, et alias quascumque, predicto capitulo competentes et competituras per dictum annum, et super prædictas arredatas et omnia quascumque personas ratione eorumden possessionem etiam ut quasi prædictorum arredatorum seu ad firmam traditorum. »

5° *Aydes.* — Nous avons ici un autre genre d'amodiations, c'est la mise à ferme d'impositions. Son apparition a la même cause que celle de la mise en ferme des dîmes et redevances similaires : la difficulté de la perception. Elle nous est révélée par des lettres patentes de Louis XI, de 1481, par lesquelles il exempte de toutes tailles et deniers les habitants de Clermont, à la charge de payer les assises et huictièmes sur le vin comme les autres villes principales du royaume (1). « Ces assises, équivalant et huictième de ladite ville et cité de Clermont » se donneront à ferme pour trois ans ; les habitants sont imposés à 500 livres ; toutefois, si le prix de la ferme n'atteignait pas cette somme, les habitants seront tenus d'apporter le

---

(1) Savaron. *Origines de la ville de Clermont.* — Lettres patentes de Louis XI : « Pourvu toutefois que si les Fermes desdites assises, équivalant et huictième de ladite Ville et cité de Clairmont ne vallaient et montaient chacun an à telle et aussi grande somme que la somme à quoy les habitants ont esté assis et imposés pour le faict de nosdites Tailles et imposez en l'année finie, le dernier jour de décembre passé, quoy que ce soit, à 500 livres tournois par an, prés et au-dessous d'icelle somme, iceux supplians seront tenus payer et fournir à nostre recepveur ce qui restera à 500 francs prés de la somme à quoy ils ont esté imposez ladite année passée jusques à trois ans prochains venans.

« Et si les fermes montaient à plus grande somme à quoy ils estoient imposez, nostre recepveur en sera tenu faire recepte à nostre profit ; et après les trois années dites finies et passées, et après que aurons ce qu'il reste à estimer de la valeur desdites Fermes, assises et huictièmes, nous aurons nostre choix et option de donner l'une auxdites Assises et huictième en ladite ville, ou imposer lesdits supplians à nosdites Tailles et imposts, pour leur part et portion, ainsi que nos autres sujets d'Auvergne, lequel mieux nous semblera, ainsi que faict a esté par cy-devant.

« Et pourceque par avanture, durant lesdites trois années prochaines telles fermes ne pourront monter et ne monteroient à ladite somme imposée sur lesdits supplians ladite année passée, nous à iceux pour fournir et satisfaire à nostre recepveur, ce qu'il restera jusques à ladite somme de 500 livres tournois prés et au-dessous, avons octroyé et octroyons que ce que en déffaudra avec les frais nécessaires, ils puissent asseoir et imposer sur eux par chacune desdites trois années par manière de Tailles, le fort portant le faible, et à ce faire contraignez et faites contraindre tous ceux que pour ce ferait à contraindre comme il est accoutumé faire pour nos deniers et affaires. »

surplus au receveur royal ; s'il la dépassait, le surplus sera également encaissé par le même receveur.

L'exemption n'aura effet que pour trois ans; les trois années révolues, l'autorité royale aura le choix entre les assises et huictièmes et les anciennes Tailles.

Telles sont les quelques rares applications que nous ayons rencontrées aux XIVe et XVe siècles; peut-être y en avait-il davantage; nous croyons cependant et nous l'avons déjà dit dans nos considérations générales, l'amodiation ne fait à cette époque que chercher sa voie; on amodie surtout les dîmes, parce que leur difficulté de perception est grande et même presque impossible pour certains propriétaires.

CHAPITRE VI

XVI^me^ siècle

Apparition du bail à ferme rural ; importance du bail d'administration. — Clauses générales. — Droit conféré.

Applications. — I. — Baux de biens ruraux : Prés, Etangs, Moulins.

II. — Baux d'administration : Halles au blé, Collèges, Cures, Seigneuries et baronnies, Commanderies, Temporels, Droits de Bazane, Directes, Décimes, Dîmes.

Au XVI^e^ siècle, nous pouvons dire que l'amodiation est arrivée à son apogée; sans doute, dans la période suivante nous aurons des baux en très grand nombre; mais les applications deviendront moins nombreuses à partir de la deuxième moitié du XVII^e^ siècle; les actes beaucoup moins étendus deviendront moins intéressants à étudier; un fait général cependant à noter, c'est qu'à notre époque le bail à ferme rural apparaît; aux siècles précédents, un seul nous est apparu, et encore était-ce un bail à culture; nous avions risqué cette conclusion un peu hardie peut-être, que le bail à ferme devait s'appliquer à la location administrative, et le bail à culture à la location rurale. Au XVI^e^ siècle, au contraire, nous avons des baux à ferme

de prés et de moulins, et il est certain qu'on afferme de même toute propriété rurale; dans les baux d'administration, nous rencontrons des baux de collège, de halles, de cens et rentes, dîmes et décimes, temporels, directes, seigneuries et baronnies, enfin du droit de bazanne.

Au début, les formules initiales des actes de cette époque n'ont pas beaucoup varié; nous avons cette ancienne formule: « A tous ceulx qui ces présentes verront et orront Jacques Dupuy bachelier en loix, garde et tenant le scel royal aux contracts; scavoir faisons que pardevant Guillaume Portal clerc notaire juré de la court du dit scel et de nous, et auquel pouvoyr de recevoir le contenu en ces présentes, nous avons commis et commettons que les présentes aient force pouvoir et auctorité personnellement estably, etc. » (1)

---

(1) Archives. Chapître cathédral. 16. C. 4.

Fonds Saint-Alyre. Lay. 9 H. L. 5 : « A tous ceulx qui ces présentes verront et orront, Jehan Apchier, licencié en loix, advocat en la court de la seneschaucée d'Auvergne, garde et tenant le scel du Roy notre sire aux contraictz à Riom en Auvergne, par le Roy notre sire, salut.

« Scavoir faisons que par devant notre amé et féal Sébastien Rochebize, notaire juré du Roy notre sire au lieu et village de Thuret et par devant luy ont esté présents et personnellement establys Guilhemin Nuzilhat, habitant de Thuret, Pierre Pradal, Anthoine Pradal, son fils, et Anthoine Bohat, habitans de Sardon, lesquieulx et chacun d'eulx l'ung pour l'autre et l'ung d'eulx seul par le tout sans division ont confessé devoir et estre tenus payer aux vénérables religieulx, abbé et couvent de Sainct Alire, près Clermont ad ce présent frère Nicolas Buée leur procureur sindic, le contenu ès présentes recepvant, aceptant et stipullant, et lequel Buée susdict lesdicts debteurs ont confessé estre vray procureur pour ce faire, la quantité de cent quatorze sestiers froment mesure dixmière du grenier de Thuret et deux sestiers qui ne disent mot qu'est ung sestier froment et ung sestier febves à ladicte mesure, pour raison et à cause de l'assence du dixme de Sardon, apartenans esd. créanciers, par ledict Buée ausd. debteurs assencée par la présent année, ad ce jour, prandre et parcepvoir tout ainsi que les derniers fermiers d'icelluy des troys dernières années ont accoustumé fère, à la charge de poursuyvre les reffuzans jusques à contestation de cause inclusivement.

« Ont promis lesdicts debteurs l'ung pour l'autre et l'ung d'eulx seul pour le tout sans division soubz l'ypothèque et obligation de tous et chacuns leurs biens meubles, immeubles, présents et

Vers la fin du siècle, les formules deviennent plus simples: « Pardevant notaire royal et logis de Pierre Gillibert, où pend pour enseigne le lion d'or » (1) par exemple; sans être uniformes, elles se ramènent généralement à ces deux types.

La plupart du temps, le bail est concédé au nom des chapitre et abbayes par deux chanoines ou religieux « eulx faisants fortz pour ledit chapître et comme ayants charge d'icelluy » (2), ou bien encore « commys par le vénérable chappitre pour passer consantir et octroyer pour et au nom dudit chapître comme est porté par acte capitulaire dujourd'hui. » (3)

A notre époque, pour la première fois, nous voyons apparaître le mot amodiation: « lesquieulx de leur bon gré, pure, franche et libéralle volonté, ont cognou et confessé cognoissent et confessent avoir faict entre eux les accenses fermes et asmodiations qui s'ensuyvent. » (4) Nous voyons aussi très souvent le mot assence pris dans le sens de bail à ferme temporaire, soit seul, soit côte à côte avec les expressions simulaires ferme et amodiation; nous

---

advenir, et juré aux saintz euvangilles nostre seigneur manuellement touchées de payer dans la feste de Toussaincts prochain venant et pourter moytié de lad. quantité au grenier du monastère de Sainct Alire, près Clermont et l'autre moytié au grenier desd créanciers à Thuret, et au déffaut de ce fère rendre tous despens, intérêts et dommages que lesd. créanciers feront ou soustiendront; renonçant à toutes exceptions et déffenses tant généralles que spécialles, de faict que de droict par lesquelles voudroient venir contre ses présentes, et mesmement suivent les clauses de renonciation.

« En tesmoing desquelles choses susd. nous garde susd. à la rellation dudict juré adjouxtons plénière foy et led. scel que tenons avons faict mectre et apposer esd. présentes, ad ce par tesmoins appelés maistres Anthoine Martin, procureur à Riom et Anthoine Séguier dud. Thuret. Faict à Thuret le dernier jour de jung l'an 1538.

Signé : ROCHEBIZE.

(1) Archives. Chapître cathédral. 16. C. 4.
(2) Archives. Chapître cathédral. 16. F. 5.
(3) Archives. Chapître cathédral. 16. C. 4.
(4) Archives. Evêché. 20. 9.

avons rencontré, avons-nous dit, même très souvent, le mot assence seul, pris dans le sens de bail à ferme; ainsi par exemple : « les parties de leur bon gré et libre volonté, ont recognu et confessé par ces présentes recognoissent et confessent avoir faict entre elles les obligations d'assence, rétention reservations, pactes et conventions qui s'ensuyvent. » (1) Nous ne sommes en présence ni d'une reconnaissance de cens, ni d'un bail à cens perpétuel; dans les deux cas, la convention serait faite à perpétuité; or, nous voyons, en parcourant l'acte, qu'elle est faite « pour le temps et espace de 4 années, cueilhettes et perceptions de fruits prochaines et consécutives » (2). Dans le même sens, la coutume d'Auvergne (art. 246) nous apprend que le mot de ferme est employé plus communément pour les fermes de trois, six et neuf ans, et celui d'assence pour ceux qui ne durent qu'un an « comme il est d'usage pour le chanvre, les noix, les pommes, les châtaignes et quelquefois les dixmes » ; de plus, les clauses, dans les deux cas, sont les mêmes, que nous allons examiner dans ce chapître.

Les baux, le plus souvent, doivent se traiter de gré à gré; quelques chartes cependant nous indiquent qu'ils sont consentis à la suite d'adjudications ; on adjuge au plus offrant et dernier enchérisseur, et l'acte est rédigé séance tenante: « et advenu le mardi, premier jour dudit mois de May, à l'heure de 8 heures, nous, commissaire aux vantes, nous nous sommes transportez dans la maison de M. Annet Gautier, greffier, audit Saint-Amand, et après lecture avec nous, ledit N, sergent royal, nous avons fait cryer audit N par les carrefours dudit Saint-Amand, s'il y avait personne qui voulut assencer aupardessus la somme de 400 escus qu'il comparaisse présentement et il sera reçu à l'extrousse, et lequel nous a rapporté s'estre

---

(1) Archives. Fonds Saint-Alyre. Layette 9 H. L. 5.
(2) Archives. Fonds Saint-Alyre. Layette 9 H. L. 5.

transporté par les carrefours de Saint-Amand et lieux accoutumez où il a proclamé lesdits fruitzs ; et fait réitérer au-devant la boulangerie de Gauthier, lesdites proclamations par plusieurs et diverses foys ; après plusieurs proclamations faites, honorable homme M. Bertrand Fohet a comparu lequel a anshéri aux termes du placard et à ses périls et fortunes 400 escus. Et après avoir réitéré lesdites proclamations par plusieurs foys tant au devant la boulangerie dudit Gauthier qu'au carrefour de la ville et que personne n'ayant anshéri au pardessus la mise de Fohet, nous lui avons faict et faisons extrousse et adjudication des fruitzs, revenus et émolumentz. » (1)

Relativement aux adjudications de fermes, nous voyons dans la coutume d'Auvergne, un article ainsi conçu: « en fermes baillées au plus offrant, soit du roy ou autres seigneurs inférieurs, le dernier enchérisseur à faute d'entretenir sa mise, est tenu de payer et se mettre à la folle enchère, et ainsi est des autres enchérisseurs précédents par ordre, s'ils ne veulent entretenir leurs mises. » (2) Le motif de décider, nous le trouvons dans Aymon et Bessian, dans leur paraphrase de la coutume: c'est que l'offre du dernier enchérisseur a été acceptée par le Procureur du roi ou par un procureur particulier; si on ne procédait ainsi, disent-ils, l'autorité du juge serait méprisée; c'est pourquoi il a été statué a bon droit, qu'il serait tenu de payer la folle enchère. (3)

Les baux sont faits comme sous la période précédente, pour une durée relativement courte; ceux que nous avons parcourus, sont consentis pour une durée variant entre un an et six ans; c'est la continuation de la lutte engagée aux siècles précédents contre le droit réel; on afferme pour

---

(1) Archives. Commanderie d'Olloix. 3 C. 7.

(2) Chabrol. *Coustume d'Auvergne.* Ch. XVI. Article XV.

(3) Aymon et Bessian. *Coustumes d'Auvergne paraphrasées,* traduit du latin et enrichi d'observations par Mᵉ Georges Durand. Ch. XVI. Article XV.

un temps très court, parceque les baux de dix ans et au-dessus étaient considérés comme conférant nécessairement un droit réel au preneur. La durée est indiquée avec précision: « pour le temps et espace de cinq ans et cinq cueilhettes qui commenceront au jour et feste de Nativité Monsieur Saint-Jean-Baptiste, prochain et venant et finissant à semblable jour et feste les cinq années et cueilhettes prinses finies et accomplies. » (1)

Le prix est payé en argent ou en nature ou les deux à la fois; il est souvent portable et payable en deux termes; quelquefois cependant, il est, comme aux siècles précédents, payable d'un bloc, et au moment de la rédaction de l'acte: « moyennant 400 escus de soixante sols pièce que pour ce le preneur a paiez, balhiez et délivrez à Monsieur le procureur substitut, avec doubles escus pistoles d'Espaignes ducas Milardy, testes du Roy, au prix de poix en l'ordonnance royale, et de laquelle somme le bailleur s'est tenu pour content et bien payé et satisffait et a quitté et quitte ledit preneur. » (2) Comme prix en nature, on stipule un certain nombre de septiers de grains « 144 septiers froment, mesure dixmière du grenier de Thuret » (3), de pots de vin « douze potz de vin cléret, bon, pur et marchand, mesure de Clermont. » (4) A défaut de paiement, même d'un seul terme, le bail est résolu: « et oultre ont accordé et consentent icelles parties que au deffault du paiement des sommes accordées terme pour terme, bailleurs pourront quinze jours après assenser si bon leur semble, reprendre à leur main, ladite assance droictz et revenuz dudit preneur, et en faire bail pour le temps et termes qui seront lors restants, sans aultres significations ny fourme ou solemnité aultres quelconques sans retarda-

---

(1) Archives. Chapître cathédral. 16. C. 4.
(2) Archives. Commanderie d'Olloix. 3 C. 7.
(3) Archives. Fonds Saint-Alyre. Lay. 9 H. L. 5.
(4) Archives. Fonds Saint-Alyre. Lay. F. L. 4. C. 1329.

tion ou interruption de poursuytes pour le paiement de ce qui sera lors dû et eschu pour les termes précédants. » (1)

Relativement au paiement du prix, Chabrol, dans sa rédaction de la coutume d'Auvergne, nous apprend comment se faisait l'évaluation et liquidation des arrérages pour les fermes en grains des dîmes et domaines; l'hypothèse envisagée est celle-ci: l'échéance d'une ferme étant à la Saint-Martin, le fermier ne paie point à cette date; le setier de blé valait alors dix livres par exemple; sa valeur diminue ensuite et n'atteint que sept livres : le fermier peut-il payer en argent sur le pied de la valeur actuelle? On pourrait objecter qu'il n'y a pas équivalence, mais la coutume répond que « les grains qu'il doit, étant le prix et la condition d'une ferme, il est censé les avoir recueillis dans la ferme, et il a dû les conserver comme un dépôt, jusqu'au paiement. » S'il en était autrement, un fermier qui aurait encore les grains nécessaires pour s'acquitter, pourrait profiter de la plus-value en les vendant, et priver le propriétaire d'un bénéfice légitime, tandis que si les grains avaient diminué, il en supporterait la perte. Le fermier peut donc s'acquitter, soit en nature en payant la quantité de grains convenue, soit en argent, en donnant la valeur de cette quantité de grains au moment du paiement.

La rescision d'oultre moytié a-t-elle lieu dans notre contrat? Nous trouvons encore la réponse dans la coutume : « Rescision d'oultre moytié de juste prix, n'a point de lieu en vente de fruits et louages faits à 3 ans et audessous » (2). De Basmaison (3), en commentant cet article de la coutume, fait remarquer que « la loi rescindoit ventes de fruits et louages par lésion d'oultre moytié de juste prix, tant de la part du vendeur ou locateur que de l'achep-

---

(1) Archives. Chapitre cathédral. 16. F. 5.

(2) Chabrol. *Coustumes d'Auvergne.* Titre XVI. Article IX.

(3) Jean de Basmaison. *Paraphrase sur les coustumes du bas et hault pays d'Auvergne* ; avec les annotations de M. Charles du Moulin, Clairmont 1708, p. 311.

teur et conducteur » ; la coutume n'admet pas au contraire la rescision dans les baux de 3 ans vue leur durée restreinte, quand bien même ils seraient de trois en trois ans, jusques à neuf, forme familière de contracter en Auvergne, ajoute-t-il ; mais si un bail à ferme est fait pour quatre, six ou neuf années, il y aura lieu à rescision, si l'on apporte la preuve de la lésion.

Comment fera-t-on la preuve ? On ne se basera pas sur l'abondance des récoltes pendant la durée du bail ; « ce n'est là-dessus que lésion d'oultre moytié prend pied et fondement, si le conducteur aura recueilli ou non, durant chacune année de son bail, fruicts et apports, revenants à la moytié du prix du bail et vente, moins encore sur la pluralité des années que les fruicts n'ont proportionné la moytié du prix du louage, ny l'abondance des fruictz d'aucunes années, compensé le déchet des autres. » On devra prouver une lésion « énorme » apparente lors du contrat; le bail a été consenti à vil prix par ignorance de la valeur du revenu, ou « autre juste cause, que lesdits fruicts lors du contrat ayent peu estre baillez par licitation publique, ou meilleure diligence de rechercher un preneur à double prix plus que l'assance qui en a esté faicte, de sorte que la lésion immodérée ne se rapporte au hazard de l'abondance des fruictz advenir, ny à l'inconstante mutation de la valeur d'iceux, ainsi à l'estimation commune que les fruicts pourroient estre estimez (par probable espérance), avoir peu estre assancez lors du contrat une moytié plus qu'ils n'ont esté par considération des communes années passées et espérance des advenir. » (1)

Dans les baux de 3 ans et au-dessous, dans ceux à plus longue durée au cas où il n'y a pas de lésion apparente au moment du contrat, les parties sont-elles dépourvues de toute ressource ? Elles peuvent faire rabattre et modérer le prix du bail « par action ordinaire, non par le bénéfice

---

(1) De Basmaison. Op. cit. p. 312.

du préteur et remède extraordinaire de rescision; sera faicte remission et rabaiz du prix par accident, vice et cas fortuits intollérables advenus aux fruicts, pous mostrer que lesdits bénéffices ne se confondent. »

Telle est d'ailleurs la jurisprudence du Parlement de Paris; un arrêt de 1589 (1) décide que la rescision de ventes et contrats n'a point lieu en matière de baux à ferme, qui ne peuvent être rescindez, pourvu qu'ils soient au-dessous de dix ans; la coutume d'Auvergne dit au-dessous de trois ans, mais il faut se rappeler qu'elle admettait la même solution pour les baux de neuf ans faits par périodes de trois années; la coutume et la jurisprudence concordent. L'arrêt ajoute qu'en ce cas, un mineur lésé est restitué contre un bail qu'il aurait passé à un fermier, mais non le majeur, quoiqu'il y eut lésion d'oultre-moitié.

Relativement au paiement du prix, la coutume de notre province contient un article ainsi conçu: « Receveurs, louandiers, fermiers ou assensseurs, ne se peuvent ayder desdits respits d'un an ou de cinq ans, contre leurs maîtres ou seigneurs, si ce n'est trois ans après leurs dettes et obligations passées. » (2) Le répit était une surséance accordée à un débiteur malheureux; elle était refusée aux fermiers, parce que le prix est destiné à la nourriture du propriétaire et de sa famille, surtout s'il est dû en grains ou denrées. « Telles dettes, dit Prohet, dans ses paraphrases sur la coutume d'Auvergne, n'entrent point dans le commerce, mais sont destinées à la nourriture de la famille, dont elles sont le revenu ordinaire, jusque là que le fermier qui détourne les fruits et revenus, est coupable de larcin. » (3)

Outre le prix, différentes obligations sont à charge au

---

(1) Brillon. Op. cit. Tome I, p. 416.

(2) Chabrol. *Les Coustumes du hault et bas pays d'Auvergne.* Titre XIX. Article IV.

(3) Prohet (Ignace). *Coustumes du hault et bas pays d'Auvergne,* avec les notes de Me Charles Dumoulin. Titre XIX. Art. IV.

preneur; en premier lieu, toutes les fois que dans l'objet du bail, sont compris des bâtiments, le preneur est chargé des menues réparations, le bailleur restant tenu des grosses; dans un bail de moulin, nous voyons l'obligation de faire dresser, avant l'entrée en possession, un inventaire du mobilier qui devra être remis en fin de bail (1). Le preneur, sans diminution du prix, est tenu des charges ordinaires de la propriété, impositions, décimes, dîmes ordinaires et extraordinaires; il doit payer les gages des officiers de justice, procureurs, des curés et vicaires: « outre prix, toutes charges ordinaires, comme gainges d'officiers et capitaines, panssions des vicaires, fondations et aulmosnes, frais d'assizes, procès criminels contre tous accusés luy ayant constitué partie civile ou dénonçant pardevant le Juge ordinaire à ladite baronny seulement, et sans que ledit fermier soit tenu fournir aucun fraictz pardevant le juge d'appels. » (2) Le preneur doit donc faire administrer la justice sur le territoire qui lui est affermé ; quelquefois même, il doit entretenir la garde du château « à ses fraiz et despens. » (3)

Une obligation, qui nous est apparue générale, au moins pour la plupart des baux d'administration, est celle d'assurer le service divin dans toutes les églises et chapelles: « sera tenu y faire à ses fraiz et despans le service divin en l'esglise paroissiale, et comme lesdits Religieux de Saint-Allyre comme prieurs et curés d'icelle église, seront tenus faire administrer le Sainct-Sacrement aux paroischins, les prescher et adnoncer la parole de Dieu, selon la capacité et possibilité, quelques temps qui puissent venir, soit de peste que Dieu ne permette, guerre et famine. » (4)

Le bail est généralement consenti à un prêtre, et c'est lui-

---

(1) Archives communales de Thiers. Série HH. Carton V.
(2) Archives du P.-de-D. Commanderie d'Olloix. 3. C. 7.
(3) Archives. Commanderie d'Olloix. 3 C. 7.
(4) Archives. Fonds Saint-Alyre. Lay. 9 H. L. 5.

même qui est desservant; il est exigé qu'il ait une bonne réputation et qu'il la conserve : « convenu au cas ou preneur ne serait de vie honneste convenable et séante en l'estat de prestrise ou que paroischins de Thuret ne trouvassent agréable ou ne se contentassent, il sera permis aux Religieux, en mettre un à sa place et du tout en disposer à leur plaisir et volonté et ce sans figure de procès. » (1)

Le preneur est tenu de poursuivre les « reffuzants » jusqu'à contestation de cause; et cette obligation nous la rencontrons dans un grand nombre de baux d'administration ; car indépendamment des baux de dîmes, décimes et autres droits, les baux de commanderies, de seigneuries, de domaines, comprennent toujours, outre le territoire qu'ils contiennent, les prestations diverses qui y sont attachées; ainsi, par exemple, un bail de commanderie comprend : « tous et chascun les fruictz, proffictz, revenuz, emolumens, déppendantz de la commanderie d'Olloix, rantes, droits de lodz et vantes et surget, déffautz, amandes, aulbaynes, mortailles, dépens des procès, montaignes, pascages, dixmes, percières de bled et de vin, maisons, chasteaux. » (2) Ces poursuites, le preneur doit les faire à ses dépens; s'il n'arrive à se faire payer pendant la durée de la location, le bailleur en fin de bail prendra les droits affermés pour « deniers contens. » Mais ceci n'a lieu que pour les droits non contestés ; pour les droits contestés, le bailleur « fera et sera tenu faire les fraiz et poursuytes à ses dépens, mais esmolumentz desdits droits et debvoirs qui seront ainsi poursuyvis durant les trois ans après les procès vuydés, sont et appartiendront aux assenseurs, ormis les despens qui demeureront à Monseigneur. » (3)

Quelles sont maintenant, à proprement parler, les obli-

---

(1) Archives. Fonds Saint-Alyre. Lay. 9. H. L. 5.
(2) Archives. Commanderie d'Olloix. 3 C. 7.
(3) Archives. Fonds de l'Evêché 20. 9.

gations du preneur, car celles que nous venons de parcourir sont plutôt des charges afférentes à la propriété que des obligations proprement dites? Il en est une tout d'abord que nous voyons pour la première fois et qui va renforcer la solution que nous avons admise sur le droit conféré au preneur: le droit personnel refoulant de plus en plus le droit réel; c'est l'obligation contractée par le preneur de jouir en bon père de famille; il lui est défendu de changer la destination de la chose louée, et s'il contrevient à cette défense, le bailleur peut obtenir des dommages et intérêts et la résiliation du bail. (Parlement de Paris, 11 septembre 1542 (1) ; cette obligation, cependant, n'est pas encore devenue générale, comme elle le sera aux siècles suivants.

Le preneur est souvent tenu de résider dans la propriété affermée « sera tenu y faire sa continuance demeurance, et résidance dans une chambre du prieuré de Thuret. » (2) Il doit laisser les terres et vignes en bon état, comme il les a prises; les terres ensemencées en même quantité qu'elles lui ont été livrées: « tenu randre les terres en bon estat qu'elles sont lorsqu'il entrera au bail, comme celles qui sont ou seront audit premier Jour de May prochain venant couvertes de blés et fruictz, les randre aussi couvertes de fruictz, et celles qui seront en labourage, en randre de deux mouvaysons, et les vignes deuement accomodées et mesnagées comme elles requièrent estre jusques audit premier May et des fruictz qui seront pendants, et les terres couvertes de blés et légumes. » (3)

En retour, quelles sont les obligations contractées par le bailleur? Il promet au preneur de le faire jouir des droits affermés, de lui en garantir la jouissance; mais quel-

---

(1) Brillon. *Dictionnaire des arrrêts ou Jurisprudence des Parlements de France.* Tome I, p. 416.

(2) Archives. Fonds Saint-Alyre. Lay. 9. H. L. 5.

(3) Archives. Commanderie de Chanonat, 2. 4.

quefois cette garantie ne s'étend qu'au fait personnel, et les parties écartent la garantie d'éviction: « sans toutefois aucun garantage que du faict et affaire de ladite religion seulement et sans autre garantage ny restitution de deniers. » (1) Le parlement de Paris décidait que le bailleur s'exposait à une action en résiliation ou en dommages et intérêts, en changeant la forme de la chose louée contre le gré du preneur, s'il rend sa possession moins commode, s'il charge le fonds de servitudes gênantes, contrairement au bail.

Pour faire la levée des droits affermés, le bailleur doit donner au preneur tous les titres, reçus qu'il a en sa possession, également lui communiquer les terriers s'il est nécessaire; pour la première fois, nous voyons l'obligation pour lui de donner au preneur, au début du bail, une lièvе ou état, contenant les droits compris dans la location par noms de tenanciers: « et pour faire ladite recepte, bailleurs ont promis luy bailler une lièvе pour ce que les recours tant nouveaux que vieux au preneur, laquelle il randra en fin de la deuxième année de sa récepte, modée, datée, couttée et signée de sa main, des nouveaux tenanciers, et une autre à la fin des quatre années aussi modée, couttée et signée comme dessus. » (2) La délivrance de cette lièvе ou état, obligeait-elle le bailleur à garantie ? Nous ne le croyons pas, bien que nous n'ayons trouvé aucune décision de la Jurisprudence sur cette question.

Le bailleur doit-il garantir le preneur contre les cas fortuits ? En règle générale, les cas fortuits au XVI^e^ siècle restent à la charge du preneur : « lesquels droictz et debvoirs sus-assancés et arrestés lesdits fermiers, ont prins à leurs périls et fourtunes, sans que pour raison desdicts cas fourtuits, fermiers puissent demander ni prétandre aulcun intérest, rabais, ni diminution du contenu de ladite

---

(1) Archives. Commanderie d'Olloix. 3 C. 7.
(2) Archives. Fonds Saint-Alyre. Lay. 9 H. L. 5.

assance par quelque cas fourtuit adccédant qui puisse arriver et advenir en l'une ou plusieurs desdites années, soit de guerre, ravage de gendarmerie, gresle, peste, famine, ventz, orages, gellée, stérillité ou autres quelzconques adccédants accoustumés et non accoustumés qui pourraient subvenir que Dieu ne permette arriver, et dommages à quoy les preneurs renoncent par ces présentes. » (1) Nous avons dit que telle était la règle générale ; mais il arrivait que, quelquefois, le bailleur devait indemniser le preneur ; il devait « ester et demeurer aux cas fortuits de droict et de coustume » (2) ; le preneur devait l'avertir quinze jours après « lesdits cas advenus », et le dommage était déduit au moment du paiement du dernier terme. D'autres fois, à la règle générale, qui les met à la charge du preneur, on apportait une légère exception ; le preneur restait responsable de tous, sauf de la guerre ; en ce cas, il devait être indemnisé.

Telles étaient les conventions; voyons comment elles étaient interprétées par la Jurisprudence: le Parlement de Paris décidait que si le fermier avait expressément pris à sa charge les cas fortuits ou pris la chose à ses risques, cette clause ne s'entendait que des sinistres ordinaires, grêle, gelée, foudre, coulure, incendie, mais ne s'étendait pas aux cas extraordinaires, tels qu'inondation, sécheresse, guerre, pillage, tempête, à ceux qui étaient imprévus « inopinés » (Paris, 23 Décembre 1592) (3).

Si, au contraire, le fermier s'était soumis à tous cas fortuits, prévus et imprévus, il ne pouvait réclamer aucune diminution quelle que fut la nature du fléau. S'il en avait énuméré certains, il n'était pas tenu de supporter la perte occasionnée par les autres (Paris, Avril 1545).

En l'absence d'une stipulation semblable, le fermier,

---

(1) Archives. Chapitre cathédral. 16. C. 4.
(2) Archives. Chapitre cathédral. 16. C. 4.
(3) Brillon. Op. cit. p. 417.

privé par un événement de force majeure de la jouissance de partie de la classe louée, avait droit à une indemnité qui consistait en une diminution de fermage. Aussi, la Jurisprudence l'appliqua au fermier, que des gens de guerre avaient pillé avant la récolte d'une année (Paris, 5 Mai 1569). Toutefois, si les fermiers avaient loué en temps de guerre, ils ne pourraient, sous prétexte de guerre, demander de diminution, parce que le cas a été prévu, à moins que le siège ne fut devant la ville, où le revenu de la ferme se perçoit (Arrêt 23 Décembre 1590).

La Jurisprudence admet encore le fermier à demander indemnité et diminution, quoique les cas fortuits aient été mis entièrement à sa charge, dans un cas : c'est lorsque le dommage est tel, qu'il a mis le colon hors d'espérance de ne rien recueillir les années suivantes, comme quand la grêle a abattu les ceps des vignes, ou que la gelée a gâté tellement la vigne, qu'elle n'a point jeté de bois pour les années suivantes ; mais la vieillesse de la vigne n'est pas un cas de diminution (Paris, 8 Avril 1598).

Les obligations des parties sont garanties par les mêmes sûretés qu'aux siècles précédents ; le bailleur, en l'espèce des religieux, obligent et hypothèquent leurs biens temporels ; les preneurs hypothèquent leurs biens meubles et immeubles, présents et futurs, et ils sont contraignables par corps; une seule particularité: les parties consentent parfois à être contraintes « par privilèges des foires de Lyon. » (1)

Mais au XVI[e] siècle, une remarque importante à faire, c'est l'apparition des sûretés personnelles aux siècles précédents ; nous l'avons d'ailleurs fait remarquer, nous n'en avions pas trouvé d'exemple dans les quelques baux parcourus; à notre époque, au contraire, presque toujours un tiers intervient au contrat; il se rend « pleyge et caultion »

---

(1) Archives. Commanderie d'Olloix. 3 C. 7.

(1) de tout le contenu de l'acte; il s'engage à payer le prix du bail terme par terme, ainsi que toutes les charges; il oblige sa personne et ses biens solidairement avec le preneur, et « au déffaut de ce faire, la présente assence sera réssolue pour non faicte et advenue au choix des bailleurs. » (2) Il est intéressant de voir réapparaître le pleyge ou caution; nous croyons que cette réapparition est due à l'influence romaine : le droit romain revenait en honneur.

Les parties renoncent encore, comme sous la période précédente, à toutes exceptions, tant de fait que de droit ; « au béneffice de droict, ordre de division, nouvelle constitution de *duobus reys condebendi*, à l'autantique *hoc Ita* et autres droitz introduitz en faveur de plusieurs debteurs » (3) ou encore « à la présente du divin Adriam, aux auctentiques presente et *hoc Ita* et ladite femme au bénéffice du cénat consul Vellaian et à tout aultre droict introduit en faveur des femmes. » (4) Ces obligations sont contractées, ces renonciations sont faites toujours comme auparavant, avec adjonction de serment, prêté la main sur les Evangiles.

Les juridictions devant trancher des procès en cas de difficultés, sont également indiquées ; mais les juridictions ecclésiastiques semblent écartées: « se sont soubmises à la jurisdiction de touttes cours royales, présidialles et autres quelconques, par exprès de la jurisdiction de MM. les sénéchaux de Clermont et Riom, et autres juges présidiaux desdites villes, sans pouvoir décliner esdites

---

(1) Archives. Chapître cathédral. 16. C. 4 : « Le sieur Lacarrière s'est randu pleyge et caultion, de tout le contenu de l'assance, promettant paier les sommes et deniers, charges y contenues, terme par terme aux sieurs du Chapître, et à ce faire a obligé sa personne et biens, conjoinctement et solidairement avec preneurs car sans ladite intervantion et caultionnage, sieurs du Chapître n'eussent accordé la présente assance. »

(2) Archives. Chapître cathédral. 16. C. 4.

(3) Archives. Chapître cathédral. 16. C. 4.

(4) Archives. Evêché. 22 11.

jurisdictions à peine de tous despans, dommages et intérêts. » (1)

Pour la première fois nous avons rencontré les parties, presque toujours le preneur, faisant élection de domicile, en la ville où siègent les différentes juridictions; cette élection de domicile est généralement faite en la maison d'un notaire, qui recevra toutes sommations, assignations, tout exploit fait par l'autre partie ; « lesquelles assignations, exploicts, sommations, lesdits fermiers veullent estre de tel effaict et valleur comme si faictz estoient à leurs personnes et domicilles. » (2)

Nous dirons de même de la défense faite au preneur de s'adjoindre une autre personne pour l'exploitation de l'objet du bail; il ne peut « mestre ni assossier avec luy aucun autre personnaige quelqu'il soit » (3) sans le consentement du bailleur, sinon le bail sera résolu pour « non faict et advenu. »

Le preneur a-t-il un droit réel ou un droit personnel sur la chose louée ?

Nous ne pouvons répondre affirmativement ni sur un point ni sur l'autre ; ainsi, par exemple, l'obligation de garantie est tantôt écartée et tantôt admise; ce que nous pouvons dire, c'est que nous sommes à une époque de transition : le droit personnel s'implantant de plus en plus dans notre contrat au détriment du droit réel, mais n'arrivant pas à le faire disparaître ; ces vestiges du droit réel, nous les rencontrons à chaque pas, et nous pensons qu'à notre époque, les deux notions opposées ont une égale importance.

La forme du contrat a cependant changé, et c'est déjà une première conquête du droit personnel; nous avons vu qu'aux XIV^e^ et XV^e^ siècles, le bail à ferme prenait la forme

---

(1) Archives. Chapître cathédral. 16. C. 4.
(2) Archives. Chapître cathédral. 16. C. 4.
(3) Archives. Série G.H. Résidu.

d'une vente, et nous en avons conclu à la transmission du droit réel. Au XVI^e^ siècle, cette forme a disparu; les parties « de leur bon gré et mutuel consentement, font et accordent les baille, obligations et convenances qui s'ensuyvent » (1) ou bien « ont connu et confessé, connaissent et confessent par ces présentes avoir fait et accordé entre elles les assances, fermes, promesses, obligations et réserves qui s'ensuyvent. » (2)

Le bail n'est donc plus une aliénation; il est simplement créatif d'obligations à la charge des parties.

Malgré tout, cependant, les vestiges du droit réel sont encore nombreux, quoique peu variés, car ce sont presque toujours les mêmes clauses qui apparaissent dans nombre d'amodiations.

Au XVI^e^ siècle, en effet, ainsi qu'il y a déjà été dit, les cas fortuits ne sont pas toujours à charge au bailleur; le preneur prend « à ses périls et fortunes, sans qu'il puisse demander aulcune déduction ni rabaiz, et sans aussi être tenu à aucune reddition de compte. » (3) Les différents droits et redevances sont parfois affermés, sans aucune garantie de la solvabilité des redevables: le preneur est tenu de « poursuivre les refuzans, sans que bailleurs luy soient tenus desduyre ny allouer aucune chose sur la présente assence. » (4) De même, quelquefois, la garantie d'éviction est écartée: la garantie du fait personnel est seule admise.

Nous n'avons rencontré nulle part à notre époque la clause de vest et de devest; mais elle n'a pas disparu, parce que si le droit réel existe et nous en avons cité des clauses, la clause de vest existe certainement aussi; d'autre part, nous la verrons encore au XVIII^e^ siècle.

Le droit personnel continue sa marche ascendante et

---

(1) Archives. Evêché. 22. 11.
(2) Archives. Série G. H. Résidu.
(3) Archives. Chapître cathédral. 12. A. 24.
(4) Archives. Fonds Saint-Alyre. Lay. 9 H. L. 5.

les rédacteurs d'actes écartent le plus possible les clauses constitutives du droit réel; on redoute la transmission de ce droit pour les baux à longue durée, et on continue à affermer pour une durée très courte.

De même, pour la première fois, nous avons l'obligation pour le preneur de jouir en bon père de famille (1) ; comme aux siècles précédents, et plus souvent encore, le bailleur promet faire jouir le preneur ; il le garantit contre les cas fortuits et contre l'éviction provenant d'un tiers.

Le droit réel tient donc encore au XVI^e^ siècle, une place importante ; cette place, il la doit au voisinage des baux perpétuels qui sont encore fréquemment employés; les baux à ferme leur empruntent quelques-unes de leurs clauses particulières. Mais le droit personnel s'affermit de plus en plus, et nous verrons qu'au siècle suivant, il prendra la place prépondérante qu'avait le droit réel aux XIV^e^ et XV^e^ siècles.

APPLICATIONS. — Au XVI^e^ siècle, les applications deviennent plus nombreuses ; tout d'abord, nous voyons l'apparition du bail à ferme de biens ruraux ; les chapîtres et abbayes laissent aux paysans, par petites exploitations, même par pièces détachées, les charges et les risques du travail agricole ; de même, les applications du bail administratif se multiplient ; il en est que nous n'avions pas encore rencontrées jusqu'ici : des amodiations de cures, collèges, directes, temporels, commanderies. Nous parlerons d'abord du bail rural ou bail de biens ruraux, du bail d'administration ensuite.

Bail de biens ruraux. — Ici, nous serons relativement brefs, parce que le bail est encore assez rarement employé, pensons-nous; c'est aussi parce que les clauses qu'ils contiennent, n'ont rien de particulièrement intéressant et se ramènent, pour la plupart, aux clauses générales que nous avions déjà étudiées.

---

(1) Archives. Commanderie d'Olloix. 3. C. 7.

1° *Prés.* — En 1589, Pierre Grasdepain et Loys, chanoines de l'église cathédrale de Clermont, donnent à ferme à Anthoine Anglarez et Anthoine Bernard, habitants de Montferrand, un pré pour quatre ans, moyennant 25 escus sols, qu'ils devront porter à Clermont « en chacune foyre des Provisions de Montferrand. » La madière des arbres qui sont « enradiquez » dans le pré appartiendra aux preneurs; cette madière ne sera coupée qu'une fois pendant les quatre ans; le bois mort, au contraire, restera au chapître. Les preneurs seront tenus de planter quatre vingts planssons bons et raisonnables et de les armer d'épines ; ils seront tenus, en outre, d'entretenir les rases en bons pères de famille. (1)

Quelquefois même on se contente d'affermer seulement les fruits et retail des arbres (2) sans affermer le terrain.

2° *Etangs.* — Nous avons une amodiation d'étangs dans un bail du temporel de Clermont (3) fait pour trois ans; les fermiers en jouiront ; si, pendant la durée du bail, ils ne les ont pas pêchés, ils pourront le faire dans la suite. Monseigneur de Clermont est tenu de les donner en bon état de réparations « ramplys et apoyssonnés » ; en retour, les preneurs sont tenus les rendre de même. Toutefois, si les chaussières se rompaient, ils ne seraient pas tenus de les refaire.

3° *Moulins.* — Avec cette catégorie, nous allons prendre contact avec une industrie très prospère en Auvergne, à cette époque, les papeteries. (4) Le 20 octobre 1595, Noble Jacques Androdias, seigneur de Chastel, résidant à Thiers, donne à ferme pour trois ans à Mathieu Gontier, maître papetier, aux faubourgs de la même ville, les moulins à papier de Pirauld, sis sur la Durolle, au quartier de Mar-

---

(1) Archives. Chapître cathédral. 8. N. 11.
(2) Archives. Fonds Saint-Alyre. Lay. 9 H. C. 9. Cotte 1641.
(3) Archives. Fonds de l'Evêché. 20. 9.
(4) Gazel (Henri). *Les anciens ouvriers papetiers d'Auvergne*, Clermont, Dumont, 1910.

geride « avec leurs batans, vanages, encluses, maison et estandoirs », moyennant 150 rames de papier « spaignol » fin ou petit fin du poids requis: huit livres ou 8 livres moins le quart la rame par an et livrable à la maison du bailleur en 2 termes, de six mois en six mois. En outre, les parties devront faire dresser un inventaire du mobilier qui devra être remis en fin de bail. (1)

Bail d'administration. — Avec le bail d'administration, l'énumération sera plus longue et l'étude sera plus intéressante ; nous remarquerons l'élasticité du bail administratif s'appliquant aux droits les plus disparates ; l'état économique de l'époque nous apparaîtra sous un jour nouveau ; nous verrons la puissance toujours croissante des corps ecclésiastiques, chapîtres, abbayes, monastères et commanderies ; une grosse partie de la fortune possédée par un petit nombre qui l'afferme à courte durée pour empêcher qu'un long usage ne vienne paralyser son droit de propriété.

1° *Halles au blé.* — Nous ne ferons que citer cette catégorie, en faisant remarquer que le prix était généralement payable en grain : froment et seigle (2).

2° *Collège.* — La convention est passée entre honorables hommes Maître Jacques de Louvain et Maître Martin Pradettes « esleus l'année présente au gouvernement de la ville de Clairmont », et Maître Graus « Maistre ès Arts de l'Université de Paris ». Les bailleurs donnent à ferme à Graus, preneur, le collège de Clermont ; ils lui donnent en même temps le régime et office de Révérend des Ecoles de la ville pour l'espace d'un an ; il sera tenu « régenter et faire lectures ordinaires aux escoliers qui

---

(1) Archives communales de Thiers. Série HH. Carton V.
(2) Archives. Commanderie de Saint-Jean de Montferrand 19. 2.

durant l'année se trouveront résidants esdites escolles ; néantmoins, pour la décoration d'icelles et érudition desdits escoliers, ledit Graus sera tenu de fournir de 2 Régents doctes : l'un d'iceux pour servir dessous de coadjuteur, et l'autre de bachelier, lesquels ledit Graus stipendiera à ses dépens » (1).

Comme équivalent, le preneur ne devra prendre aucun salaire des enfants de la ville ni des neveux des chanoines de Clermont. Dans le cas où ses auxiliaires n'auraient pas les capacités voulues, le preneur pourra être condamné à payer des dommages et intérêts.

Cures. — Les abbayes possédaient de nombreuses églises ; de même les commanderies, dont le territoire était divisé en plusieurs membres, avaient un ou plusieurs desservants à placer dans chacun ; les religieux les amodiaient à un prêtre, souvent au desservant d'une paroisse voisine, qui percevait les « droicts et debvoirs » en dépendant ; il était tenu d'assurer le service divin en l'église paroissiale et, de plus, il était convenu qu'au cas « où ne serait de vie convenable ou que parroischins ne s'en contentassent du service qu'il fera, bailleurs pourront mettre cette cure en leur main, en disposer à leur plaisir et volonté » (2).

4° *Seigneuries et baronnies.* — Pour cette catégorie, nous ne citerons rien de bien particulier relativement aux clauses du contrat. La description des droits qui les composent est au contraire intéressante ; ainsi, nous voyons que la seigneurie et baronnie d'Aubière comprend : « dixmes, percières de bledz, cens, rentes tant de bledz, vins, que argent, droitz de pesche du lac de Sarlième, fours bandiers, fruitz des arbres ; fraux du parc, tailles de la Ronzière, le droit d'assance de vandre vin le mois d'Aoust,

(1) Archives de la ville de Clermont. A. 66 C. F° 3.
(2) Archives. Fonds Saint-Alyre. Lay. 9 H. L. 5.

clame (1) et émolumentz de court, et droitz de lodz et vantes, le quartz des bois morts, le quartz des mayères et des arbres estant le long de la rivière d'Aubière, les amandes et confiscations » (2).

5° *Commanderies.* — On appelait ainsi des bénéfices qui appartenaient à un ordre militaire, qui se donnaient aux chevaliers par rang d'ancienneté ou pour récompense de leurs services, avec le titre de commandeur. Ces bénéfices avaient été concédés en assez grand nombre dans notre province : nous avons les fonds des commanderies de Chanonat, Olloix, la Ronzière, Saint-Jean de Montferrand, Saint-Antoine de Montferrand. Ces commanderies, pour la plupart, dépendaient de l'ordre Saint-Jean de Jérusalem ; le Grand Prieur nommait un chevalier de l'ordre commandeur, en retour, celui-ci payait une redevance.

C'est ainsi qu'en 1897, il est constaté dans une charte du fonds de la commanderie de Chanonat (3), que depuis neuf ou dix ans, il a été fait « plusieurs diligences, saysies, establissements de commissaires » à la requête du noble Jules Jacques de Tirule, commandeur des Eschelles, ci-devant receveur pour l'ordre Saint-Jean de Jérusalem, sur les fruits et revenus de la commanderie de Chanonat et membre en dépendant, « sans que pour ce il se soit peu tirer aucune chose ou bien peu des dites responsions et impositions que deubt la commanderie, tellement que à présent commandeur, frère Anthoing soit tenu et redebvable de la somme de sept centz quattre vingt quinze escus, trente-un sols, six deniers ; de sorte que noble frère Duguy, commandeur à Mortesolz, à présent recepveur général dudit ordre, s'étant transporté en la ville de Clermont pour y mettre et donner ordre et faire

(1) Clame. *Droit de criées.*
(2) Archives. Série G. H. Résidu.
(3) Archives. Commanderie de Chanonat. 2. 4.

en sorte de retirer ce que frère Anthoing, commandeur, peut devoir desdites responsions, n'a trouvé nul autre moyen que d'assencer ladite commanderie au profit du Trézor ».

Il l'a affermée à un sieur Barrière, avec les membres en dépendant : Sainte-Anne-Combre, près Ardes, Sainte-Anne-la-Bastide, près Saint-Germain, les prés de Pont-du-Château, d'Aulnat, le membre de Bourdiller, consistant en « cenz rentes, dixmes, percières, laudz et vantes, et aultres droictz et debvoirs estants et appartenants aux membres » (1). Le prix 133 « escuz » sera payable en deux termes et aux mains de qui le receveur général ordonnera en la ville de Clermont, Riom ou Montferrand.

Le fermier sera tenu d'assurer le service divin, en toutes les églises de la commanderie et membres en dépendant, et de payer les pensions et toutes autres charges ; néanmoins, les décimes dus au roi ne seront payables qu'en diminution du prix de la ferme.

De même, en 1592, Révérendissime Monseigneur Claude de Montmorillon, chevalier de l'ordre Saint-Jean de Jérusalem, Grand Prieur d'Auvergne, seigneur et baron de la commanderie d'Olloix, afferme « tous et chascuns les revenus, proffits et esmolumentz, cens, rantes, droitz de louz et vantes et de surget (2), clames, déffaux, amandes, confiscations, mortailles, aubeynes, assences de prés, montaignes, pascages, dixmes, percières de bled et vin, maison, chasteau et généralement tous et chascun les droitz seigneuriaulx dépendant de la baronny d'Olloix, Cheynat, La Sauvetat, Aydat et Polignat » (3).

Toutefois, le preneur n'accepte qu'à la condition que le Grand Prieur sera paisible possesseur de la baronnie d'Olloix et qu'il sera d'accord avec Messieurs de son

---

(1) Archives. Commanderie de Chanonat. Cotte cit.
(2) Surget. *Droit de garde.*
(3) Archives. Commanderie d'Olloix. 3 C. 7.

ordre ; dans le cas contraire, il demeurera saisi du prix « jusqu'à ce qu'il soit d'accord avec la dicte religion ». Le bail est accordé moyennant 400 écus de 60 sols pièce, que le preneur a délivrés séance tenante « avec doubles escus, pistoles d'Espaigne, ducas Milardy testes de Roy, aux prix de poix en l'ordonnance royale ».

Il est tenu d'acquitter, en outre, les fondations et aumônes, de faire administrer la justice et entretenir la garde du château à ses frais et dépens ; il doit, de plus, l'entretenir de réparations légères, mais il ne peut y faire de grosses réparations sans le commandement du Prieur, et s'il en fait, elles seront à sa pure perte, il ne sera pas remboursé.

Il est tenu, encore, de loger et nourrir le commandeur ou son envoyé avec « cheval et laquailx » pendant l'espace de huit jours, annuellement, et sans espoir de remboursement.

Les terres doivent être rendues en bon état comme elles sont lorsque le preneur y entre, labourées « de deux mouvaysons ou couvertes de fruits et de récoltes, en même quantité qu'il y en a d'ensemencées, les vignes « deuement accomodées et mesnagées comme elles requièrent estre » (1).

Le Grand Prieur se réserve en général les collations et prestations des bénéfices et des offices réguliers et séculiers dépendant de la commanderie, ainsi que les dépendances de régales (2).

6° *Temporels.* — Nous avons ici deux amodiations des revenus de l'évêché de Clermont ; la convention est faite dans les deux, au nom de Monseigneur, par un vicaire général. C'est ainsi que Antoine Chabanier, doyen de Clermont, vicaire et official de Monseigneur messire

---

(1) Archives. Commanderie de Chanonat, 2. 4.
(2) Archives. Commanderie d'Olloix. 3 B. 7.

Guillaume Duprat, administrateur perpétuel de l'évêché de Clermont, avec promesse de faire avoir pour agréable, afferme à Pierre Gazet, seigneur de Nohanent, et Charles Chabanier, seigneur de la Tourette, tout le temporel de Clermont. L'énumération des différents droits qui le composent est donnée comme dans les applications vues précédemment ; le bailleur retient cependant et réserve les droits de « guetz » ainsi que les dons des capitaines des places.

Les greffes des chatellennies, dépendant de l'évêché, sont compris dans le bail, à l'exception de ceux de Clermont, Lezoux, Vertaizon ; on déduira cependant du prix ce qu'ils ont valu les trois dernières années écoulées et dans ceux qui ne sont pas réservés, les preneurs seront tenus y « commettre gens experts et souffisans » (1).

Ailleurs, nous voyons que le preneur est tenu de montrer, de 4 mois en 4 mois, un état des droits qu'il aura perçus ; qu'il ne peut composer du droit de lodz et ventes, bien qu'il soit compris dans la location. La composition et rémission est réservée au bailleur (2).

7° *Droits de bazane.* — Nous ne ferons que citer ce genre d'amodiations qui, en dehors de la définition du droit auquel il s'applique, ne nous révèle pas de clauses intéressantes ; c'était une redevance perçue au profit du chapître cathédral de Clermont, sur les cuirs et peaux qui se vendent et « débittent en ceste ville de Clermont et faulx bourgs d'icelle » (3).

8° *Directes.* — La directe était une circonscription de recette des différentes redevances, cens, rantes, dixmes et décimes. Ainsi, nous voyons en 1517, le chapître d'En-

---

(1) Archives. Evêché, 20. 9.

(2) Archives. Evêché. 9. C. 11. Ce parchemin, très intéressant, contient de grandes lacunes, par suite de déchirures, de sorte qu'il est difficile de se rendre compte de toutes les clauses qu'il contient.

(3) Archives. Chapître cathédral. 5 C. 7.

nezat qui afferme pour trois ans: « tous cens, rantes, droits de directe, ceulx appartenans arraison de leur grande recepte appelée la recepte du Grenier ; desdits droits et charges non compris les lotz et vantes auquel ledit Gamet (preneur) prandra seulement comme ung des chanoynes tous prébandés durant ledit temps ; non comprise aussi la recepte des obli et remembrances de ladite église, que doyen et chanoynes ont retenue » (1), moyennant les deux premières années, 280 septiers froment, mesure du chapître, bon bled et marchand et 4 gélines par chanoine prébendé ; la dernière année, 290 septiers froment et 4 gélines encore par chanoine prébendé. Chaque année, le preneur sera tenu de payer avant d'être assigné en paiement, et « suivant le rolle que doyen et chanoynes lui bailleront ung chacun an dedans la feste de la Chandelleur. »

Le preneur sera en outre tenu de payer la dépanse de la « Cenne » et les cinq sols de l' « édomadaire » ; cependant, le chapître lui fournira le blé pour faire le pain de ladite « Cenne. »

Comme dans les amodiations vues précédemment, le bailleur est tenu de communiquer au preneur les terriers, et de lui donner une liéve (2) qu'il sera tenu de rendre en fin de bail avec le nom des nouveaux tenanciers.

9° *Décimes.* — Nous sommes ici en présence d'une application particulière que nous n'avons pas rencontrée aux siècles précédents ; les décimes étaient comme les dîmes des redevances qui revenaient au clergé ; ils lui sont bien encore dûs, mais il les délégue au Monarque.

Le clergé de l'évêché de Clermont envoie un certain nombre de ses membres pour « esgaller les décimes accordés au Roy, pour le fait de la subvention, sellon les lettres

---

(1) Archives. Chapître d'Ennezat. 4. 23.

(2) Liéve. *Leva censuum* : extrait de terriers pour la levée des cens et autres droits.

patentes dudit Roy données à Saint-Germain-en-Laye, le dernier jour de Novembre dernier passé, par le roy en son conseil, signées d'urgence. » (1)

Jules de Salmatie, docteur en chacun droict, prothonotaire du Saint-Siège apostolique, vicaire général de Monseigneur le Révérendissime, cardinal de Salmatie, évesque de Clermont » au nom des autres délégués, donne pouvoirs aux sieurs Gayte et Grasdepain, de lever et « colliger » les décîmes imposés pour la subvention sus-nommée, dont les rôles leur ont été donnés et montent à la somme de 46.962 livres, 9 sols, 2 deniers ; sur cette somme, ils paieront au roi, 41.111 livres, 2 sols, 8 deniers ; sur le surplus, les sieurs Gayte et Grasdepain retiendront la somme de 1.175 « pour tout louaige, fraiz, despens, sallaires, tant pour eux que pour leurs secrétaires, commis et aultres, sans rien plus y pouvoir demander ou quereller de ce. »

Les preneurs sont donc à la fois fermiers et receveurs ; comme receveurs, ils peuvent poser des contraintes, mais il ne leur est permis de le faire que huit jours après l'échéance ; ils ne doivent rien prendre aux redevables pour les quittances qu'ils seront dans l'obligation de leur faire ; mais au contraire ils devront, à chaque terme, donner, à leur prédécesseur, la somme qui sera expertisée dans le mandement, que leur donneront les délégués du clergé.

Ils doivent encore « l'an passé et révolu du présent bail » rendre compte au clergé de toutes les sommes portées par les rôles qui leur seront donnés, et ils promettent d'exécuter, entretenir les mandements « faire est satisfaire sans dillation, sellon iceulx à payne de tous despens, dommaiges et intérests. » (2)

Les deniers dus au roi sont portables en la maison du receveur à Riom : « aux costes, despens, périls et fortune »

---

(1) Archives. Fonds de l'Evêché, 22. 11.
(2) Archives. Evêché, 22. 11.

des preneurs ; ceux-ci, en effet, ne pourront se faire dédommager d'aucune perte « qu'ils ou aulcun d'eulx puissent faire pour le port desdits deniers, commutation ou changement du prix des espèces d'or, d'argent ou monnaye, pour lesquelles ledit clergé ne sera tenu en aulcun intérests. »

Les sieurs Gayte et Grasdepain doivent tenir ou faire tenir le bureau ou recette des deniers en cette cité de Clermont ; au cas contraire, ils devront percevoir, à leurs frais, l'argent à domicile. La perception devra être faite par eux-mêmes ou par les préposés que le clergé agréera ; elle ne pourra l'être qu'après avoir fait tenir les « assisages accoutumés estre faits » ; s'il y a des contestations, le clergé poursuivra.

Nous avons enfin les clauses générales habituelles, convention d'hypothèques, renonciations et contrainte par corps pour les preneurs.

10° *Dîmes.* — Nous avons déjà vu cette application aux XIV^e^ et XV^e^ siècles ; les clauses générales au XVI^e^ siècle sont sensiblement les mêmes, mais une remarque à faire, c'est l'extension que prennent, dès cette époque, les amodiations des dîmes ; c'est en très grand nombre que nous les avons parcourues, et tous les fonds nous en ont donné des exemples.

On amodie les dîmes de grain, de vin, de charnage (1), en même temps que tous les fruits, revenus, cens, rentes et autres droits et devoirs « croissans et excroissans en la paroisse et prieuré de Saint-Cernin. » (2)

Le prix est le plus souvent payable en nature, grain et vin ; et en outre le preneur est tenu de différentes charges. Ainsi, nous voyons dans un bail de 1596 (3) qu'il est tenu

---

(1) Archives. Fonds Saint-Alyre. Lay. 9 H. L. 5. Charnage : Dîme sur les animaux.

(2) Archives. Chapître cathédral. 16. C. 4.

(3) Archives. Chapître cathédral. 16. C. 4.

sans diminution du prix de payer : 1° la somme de deux écus vingt sols au trésorier du chapître cathédral pour la « joye » accoutumée ; 2° au vicaire perpétuel de la paroisse de Saint-Cernin, la quantité de 90 septiers seigle ; 3° au preneur du chapître au siège présidial, 6 septiers seigle pour ses gages ordinaires ; 4° les dixmes ordinaires et extraordinaires qui seront imposées sur le vicaire perpétuel de Saint-Cernin, jusque à la somme de 60 livres ; le surplus leur sera déduit sur le prix. Enfin, 5° « toutes autres charges deubes et accoustumées estre payées par les précédans fermiers, et d'icelles en acquitter et garder indemne le chapître. »

Nous voyons encore l'obligation pour le preneur de payer « le pénultième metteur de la pénultième mise. » (1)

Quelquefois, il est tenu de réagir et desservir la cure du lieu, et d'y établir sa résidence : « devra y faire à ses frais et despans le service divin en l'esglise paroissiale de Thuret, et comme lesdits R. de Saint-Allyre, comme prieurs et curés d'icelle esglise, sont tenus faire administrer le Saint-Sacrement aux paroischins, les prescher et adnoncer la parole de Dieu, selon la capacité et possibilité, quelques temps qui puissent venir, soit de peste, que Dieu ne permette, guerre et famine. » (2)

Pour sûreté du paiement, on employait quelquefois une clause particulière ; le preneur promettait de faire attester, dans un délai de 15 jours, sa solvabilité par trois personnes connues du bailleur, et par acte passé devant le « bally » du lieu. (3)

---

(1) Archives. Chapître cathédral. 4. A. 10.
(2) Archives. Fonds Saint-Alyre. Lay. 9 H. L. 5.
(3) Archives. Chapître cathédral. 16. C. 4 et 16. F. 5.

CHAPITRE VII

XVII[e] et XVIII[e] siècles

Subsistance de quelques anciens baux perpétuels ou à longue durée. — Extension prise par le bail à ferme rural. — Réapparition du bail à métayage. — Clauses générales. — Droit conféré.

Applications : Baux ruraux et baux d'administration.

Au XVII[e] siècle, le bail à cens perpétuel commence à se raréfier ; les exemples en deviennent de moins en moins nombreux ; il nous semblerait qu'il s'appliquât surtout au bail à loyer. Ainsi, nous voyons qu'en 1649, les consuls du lieu d'Antoing « ont baillés et investis et par les présentes, baillent et investissent à nouveau cens et nouvelle vestison, Alexandre, Philibert et Etienne Triozon, frères communs en biens et habitants dudit Antoing » (1), une cave située dans la forteresse d'Antoing « au cens annuel et perpétuelle d'un quarton bled froment, bon, marchand, et quitte de tous autres cens et charges, jusques huy. »

(1) Archives du Puy-de-Dôme. Fonds des Carmes déchaussés. Liasse 4. Cote 6.

Les preneurs auront le droit de vendre et les acquéreurs ne payeront aucuns droits de lods ; néanmoins, il a été accordé que « où et quand il arriverait une guerre civille, que les habitants dudit lieu auront besoin de toute laditte cave pour la deffence dudit lieu, il leur sera permis de s'en servir en moins dommageant et sans aucun salaire. »

A la lecture de cette charte, nous voyons que le bail à cens confère exclusivement un droit réel, alors que les clauses de droit réel tendent de plus en plus à disparaître dans les baux à ferme : nous avons la clause de vest et la liberté pour le preneur de vendre et céder son droit, clause que nous n'avons rencontrée nulle part dans les baux à ferme.

Nous constatons donc une tendance à abandonner l'ancien bail à cens ; mais à côté du bail à ferme et du bail à métayage, nous voyons assez répandue l'emphytéose ; un dossier de procédure contenu dans le Fonds Saint-André, nous apprend que « depuis que l'abbaye est tombée en commande, les abbez n'ayant plus fait leur demeure dans la province et les Religieux ayans été réduits à des pensions, les seigneurs de Mardoigne ont pris sujet de faire des entreprises sur une partie des dixmes de la paroisse, voyant l'abbaye dans la dissipation » (1) ; pour y parvenir, ils ont d'abord fait des baux d'emphytéose, de quelques sions, les seigneurs de Merdoigne ont pris sujet de faire leur payer par les emphytéotes qui estoient leurs justiciables, le cens et la dixme des fruits qui en proviendroient et pour se mettre en possession de cette prétendue dixme, sans bruit ny contestation, ils en ont fait bail aux mêmes fermiers des dîmes de ladite abbaye qui estoient aussi leurs justiciables. »

Nous avons des baux d'emphytéose perpétuels comme aussi des baux à durée limitée. Ainsi, dans une charte de 1698, le bailleur reconnaît « avoir baillé et délaissé par ces

---

(1) Archives. Abbaye Saint-André. Liasse 11. Cotte 1.

présentes à titre d'emphytéose, rente annuelle et précipituelle sans directe et non rachetable avec promesse et garantage de défendre envers et contre tous et tous troubles de droit, hypothèques et exécutions généralement et particulièrement en procéddant tant en jugement que deshors à peine de tous dépens et dommages-intérêts. » (1)

Le bail est perpétuel, néanmoins, nous avons l'obligation de garantir pour le bailleur ; ainsi encore, on enlève au preneur la faculté de déguerpissement, et cette faculté est une des caractéristiques du droit réel.

De même, dans un bail de vingt-neuf ans, le bailleur promet « garantir et déffendre de tous hypothèques, troubles et évictions envers et contre tous. » (2)

Par ailleurs, au contraire, le bailleur n'est pas tenu de garantir le preneur contre les cas fortuits ; la redevance devra être payée « nonobstant tous événements, cas fortuits, gelée, gresle, peste, guerre, famine et autres cas prévus et non prévus. »

Le droit personnel tend donc à pénétrer dans le bail emphytéotique ; le preneur est souvent tenu de bien labourer, cultiver et semer de bons grains (3) ; il reconnaît être « tenancier, jouissant et possesseur » (4) c'est la répétition, croyons-nous, de la reconnaissance de précarité que nous avons vue aux siècles précédents. Le droit personnel pénètre donc dans les institutions qui lui semblent le plus réfractaires.

Le bail à ferme, comme sous la période précédente, continue à prendre de l'extension ; les variétés augmentent en nombre : on donne à ferme les prés, les terres, les jardins, les chenevières, les montagnes, les bois, les moulins, les fours banals. De même, pendant la première moitié du XVII[e] siècle, le bail administratif continue à progresser ;

---

(1) Archives. Ursulines de Clermont. 2. 21.
(2) Archives. Hospitalières de Clermont. 1. 12.
(3) Archives. Hospitalières de Clermont. 1. 12.
(4) Archives. Hospitalières de Clermont, 5. 1.

nous voyons des variétés inconnues pour nous jusqu'alors: des baux de fabrique et luminaire, d'amendes et prestations et enfin de montagnes. Il arrive, en effet, qu'on afferme administrativement les « montaignes » comme les domaines ; outre les prés et pâturages qu'elle contiennent, des redevances y sont attachées, telles que cens, rentes, dîmes, droits de lods et ventes et autres droits seigneuriaux ; mais au XVIIIe siècle, une remarque générale à faire, c'est que les adaptations du bail administratif deviennent moins nombreuses ; certains baux deviennent plus rares (percières, amendes, dîmes et décimes, prieurés) ; les baux ruraux, au contraire, ainsi qu'il a déjà été dit, croissent en nombre et en importance.

Au XVIe siècle, nous n'avions pas rencontré de baux à métayage ; avaient-ils disparu ? Nous ne le croyons pas ; leur rédaction était exceptionnelle et la règle générale était l'absence de tout bail écrit ; au XVIIe siècle, au contraire, le bail à culture réapparaît dans nos chartes ; il en existe un certain nombre, surtout au XVIIIe siècle, mais en dehors des vieilles expressions toujours curieuses à noter, ils présentent peu de particularités bien intéressantes. Ce qui a empêché, aux XVIIe et XVIIIe siècles, les progrès du métayage, c'est l'indifférence des propriétaires qui, ne s'intéressant pas à la culture, et ne s'en occupant pas, empêchaient tout progrès. Les fermiers généraux qui viennent s'interposer entre le maître et le colon, se soucient fort peu de l'amélioration de la terre. Entre le propriétaire et ses métayers, il y avait souvent plusieurs intermédiaires : des abus de tout genre devaient être fréquents. Au XIXe siècle, au contraire, nous pouvons bien le dire, quoique cette époque ne rentre pas dans le cadre de notre étude, ces causes ont disparu ; le métayage s'étendra de plus en plus, et parviendra même à supplanter le fermage dans certaines parties de notre province.

L'amodiation en général et surtout le bail rural tendent donc, aux XVIIe et XVIIIe siècles, à progresser ; nous avons en effet trouvé des baux en grand nombre. Quelles sont les

raisons de ce développement extraordinaire ? Nous les apercevons dans l'état économique de l'époque : nous sommes à une époque de guerres continuelles : la noblesse abandonne ses domaines pour suivre les armées ; elle les amodie ou donne à culture à des fermiers ; même en temps de paix, les raisons de décider sont les mêmes ; le faste de la cour la retient auprès du monarque.

D'autre part, à notre époque, une partie de la propriété a changé de mains ; de celles du noble, ruiné par la guerre et les exigences de sa situation, elle a passé dans celles du bourgeois, membre des Parlements, des différentes cours de justice ; les occupations de ce dernier le retiennent à la ville ; l'amodiation est sa dernière ressource.

Cette multiplicité de baux tient encore à la forme que prend l'amodiation à notre époque ; ainsi que nous l'avons déjà vu, c'est l'époque des amodiations générales ; on afferme à un fermier général qui, lui-même, sous-baille à des petits fermiers ; souvent même, il y a plusieurs intermédiaires.

Les chapitres, abbayes et monastères voient s'accroître leur domaine et deviennent de plus en plus puissants ; l'amodiation leur était un moyen commode pour mettre en exploitation ce domaine. En leur nom, deux chanoines ou religieux interviennent au contrat, en vertu du pouvoir à eux donné par acte capitulaire du chapitre ou de l'abbaye ; dans l'acte capitulaire, sont indiquées toutes les conditions du bail, et les membres du chapitre s'engagent à ratifier tout ce que feront leurs mandataires dans les limites de cet acte. (1)

---

(1) Archives. Chapitre d'Artonne. 3. 30. — Acte capitulaire : « Chapitre convoqué à l'issue de Matines au son de la cloche, au lieu et à la manière accoustumée pour délibérer des affaires de la compagnie. Le sieur Panay, baisle, a exposé que le bail de la directe du chapitre qui avait été passé pour six ans, devait expirer au mois d'aoust prochain, avoir faict publier pendant trois dimanches à la manière accoustumée et affiché partout où besoin estoit la ferme de la directe, et qu'il ne

A qui donnait-on à ferme ? A des particuliers, à des religieux parfois ; les chapîtres et abbayes prenaient à ferme également, car comme le dit Denisart « il n'y a aucune loi qui interdise aux ecclésiastiques d'être fermiers » ; la dignité de leurs fonctions semblait cependant incompatible avec de pareils engagements ; de plus, ils n'étaient pas contraignables par corps, et les canons et ordonnances leur interdisaient tout traité d'affaires et de finance ; mais « on a admis qu'ils pourraient être fermiers du temporel d'un bénéfice ; les curés sont aussi autorisés à prendre à ferme les dîmes de leur paroisse. » (1)

Il y avait cependant des personnes qui, par leur état ou par la nature de leurs fonctions, ne pouvaient prendre à ferme : ainsi les gentilshommes et les officiers de justice étaient dans ce cas. Nous avons d'ailleurs des textes, des ordonnances qui le leur défendent. Ainsi, par exemple, l'article 109 de l'ordonnance d'Orléans « défendons à tous gentilshommes et officiers de justice, de prendre ou tenir à ferme par eux ou par personnes interposées, à peine d'être privés des privilèges de noblesse, et quant aux officiers de privation de leurs états. » (2)

Les formules ont changé ; auparavant, les parties faisaient savoir qu'elle avaient fait entre elles « les affermes, obligations, pactes et convenances qui s'ensuyvent. » Au XVII[e] siècle, nous voyons poindre, et au XVIII[e], nous avons à peu près la formule notariée actuelle ; c'est le notaire qui parle, qui constate et relate les conventions faites par

---

s'était présenté aucun enchérisseur mais que le même s'offrait pour le même prix et six autres années ; A demandé l'avis de la compagnie ; les sieurs capitulaires ont conclu et résolu de continuer l'afferme de leur directe au sieur Rozier. En conséquence, ont donné pouvoyr aux sieurs Arnauld abbé et Panay de passer la prorogation aux mêmes clauses et conditions, promettant de ratiffier tout ce qu'ils feront. »

(1) Desisart. *Collection de décisions nouvelles et de notions relatives à la Jurisprudence actuelle.* I. 12. p. 27.

(2) Denisart. Op. cit. p. 26.

les parties en sa présence : pardevant le notaire soussigné, le bailleur baille et délaisse à titre de bail à ferme. (1)

Les baux se font assez souvent aux enchères ; nous disons assez souvent, parce qu'un certain nombre de baux ne font pas mention d'adjudication ; les conditions du bail devaient être alors débattues de gré à gré entre le bailleur et le preneur.

Quand il y avait adjudication, elle avait lieu en l'étude du notaire ou devant le châtelain ou le bailli, assisté de son greffier, en présence du bailleur, après différentes publications à l'issue de la messe, ou par affiches apposées sur les lieux ou dans les villes environnantes ; on adjugeait au plus haut metteur et dernier enchérisseur et à « l'extinction de la chandelle. » (2)

Le bail est fait pour une durée variant entre un an et neuf ans ; dans ce dernier cas, il est souvent divisé en périodes de trois ans, et la reconduction tacite est quelquefois admise. Le prix est fixé, tantôt en argent, tantôt en nature, quelquefois les deux à la fois ; dans les baux d'administration, le plus souvent il est dû en nature (seigle, avoine, froment, vin).

Les clauses générales sont, à part quelques-unes, les mêmes qu'au siècle précédent ; nous voyons les obligations de bien labourer de toutes araisons requises et nécessaires, jouir en bon père de famille, laisser en bon état, ne pas changer la façon de produire (assolements) ; dans les baux de domaines, très fréquents, le preneur est tenu de

---

(1) Archives. Chapître Saint-Louis d'Aigueperse : 1. 21 : « Pardevant les notaires soussignés fut présent M. François Godemel, prêtre chanoine du chapître Saint-Louis d'Aigueperse, y demeurant et baile en exercice dudit chapître, lequel de son bon gré et bonne volonté, en vertu d'acte capitulaire du trante septembre dernier duement controllé au bureau de cette ville, l'expédition duquel acte demeurera annexée à ces présentes.

« A baillé et délaissé et par ces présentes baille et délaisse à titre de bail à ferme pour 9 ans, commençant à la Saint-Michel, à François Chabrier, présent et acceptant. »

(2) Archives. Chapître cathédral. 4. N. 11.

faire sa résidence sur les propriétés affermées. (1) Le bailleur, de son côté, promet de faire jouir et les deux parties engagent leurs biens meubles et immeubles, présents et futurs ; le preneur (s'il y en a plusieurs, la solidarité est toujours stipulée) hypothèque spécialement les récoltes, le cheptel qui consommera les fourrages, les ustensiles et mobilier qui garniront les lieux loués ; ils sont affectés au paiement de la redevance par privilège et droit de préférence (2) ; ce droit de gage se réalise le plus facilement du monde : faute de payement après les termes convenus, les bailleurs s'en trouveront saisis de leur autorité et pourront en faire la vente et recevoir les deniers, sommation préalablement faite. (3)

Relativement à ce droit de gage, le Parlement de Paris décida que le bailleur n'a un droit de gage que sur les fruits du domaine et non sur les meubles du fermier (22 Novmbre 1655). (4) Quant à son droit de préférence, le bailleur pouvait, pour les créances résultant de son bail, l'opposer aux créanciers de son fermier sur ses récoltes, même dans les provinces où les meubles étaient susceptibles d'hypothèque, vis-à-vis des créanciers hypothécaires antérieurs au bail. En effet, le propriétaire était censé nanti de ces récoltes qui étaient en quelque sorte sorties de la possession du débiteur. Or, l'hypothèque mobilière n'était admise qu'autant que l'objet frappé par elle restait entre les mains de celui qui l'avait consentie. Il s'ensuivait que le bailleur était préféré au créancier qui avait saisi les récoltes avant lui et les avait fait transporter hors des bâtiments d'exploitation. Toutefois, quant à l'étendue du privilège, on distinguait entre les baux authentiques et les baux sous-seings privés ou verbaux. En

---

(1) Archives. Carmes déchaussés, 2. 7.
(2) Archives. Chapître Saint-Genès, 74, 9.
(3) Archives. Chapître cathédral. 12. O. 15.
(4) Brillon. Op. cit. Tome I. p. 419.

ce qui concerne les premiers, le bailleur était préféré aux autres créanciers pour tous les termes échus ou à échoir ; il ne l'était que pour trois termes échus et le terme courant si le bail était verbal ou sous signature privée. (Parlement de Paris, 7 Février 1688, 24 Mars 1702, 19 Septembre 1716). (1)

Le bailleur a en outre un droit de suite et un droit de rétention : « sans que les preneurs puissent la dernière année du bail rien porter ny emporter dudit domaine, que le prix n'en soit entièrement payé, quoique les termes ne fussent point expirés, et que bailleurs ne soient satisfaits de tout ce que les preneurs sont obligés de laisser et jusques à l'entière exécution des conventions du bail. » (2)

Enfin, le preneur engage presque toujours sa personne, et se soumet à la contrainte par corps. Dans ce cas, le fermier ne pouvait être admis au bénéfice de la cession de biens, que le fermage fut payable en argent ou en nature (Paris, 10 Février 1607, 10 Décembre 1609).

Les sûretés personnelles sont aussi fréquemment employées ; au contrat intervient une tierce personne qui se rend caution et s'engage solidairement avec le preneur aux mêmes charges et conditions. (3)

L'objet du bail est tout au long détaillé ; quand il s'agit de biens ruraux, les confins sont énumérés, ainsi que la contenance ; le preneur déclare en être certain pour en avoir déjà joui ; quand il s'agit de baux administratifs, le bailleur s'engage à livrer ou tout au moins à mettre à la disposition du preneur, les titres et terriers ; le preneur devra d'ailleurs les rendre en fin de bail, avec une lève contenant les perceptions faites pendant la durée du bail,

---

(1) Brillon. Op. cit. p. 420.

(2) Archives. Carmes déchaussés, 2. 7.

(3) Archives. Chapitre d'Artonne, 3. 30 : « Au présent bail est intervenu Me Gilbert Arnauld, président, juge du dépôt des scels d'Aigueperse, qui s'est rendu caution aux mêmes charges et conditions qui y sont expliquées, dont il a fait son propre faict. »

avec l'énumération des nouveaux tenanciers et nouveaux confins ; cette lève devra en outre être affirmée devant la Justice.

Lorsque le bailleur a promis de délivrer les titres en sa possession, est-il tenu à garantie envers le preneur ? Non ; il n'est tenu à aucune garantie de redevances dont il ne pourra fournir de titres suffisants. (1)

Le preneur fait assez souvent une reconnaissance de l'objet du bail ; ce titre donne l'énumération, l'état et la valeur des choses comprises dans le bail, et suivant cette reconnaissance, elles devront être rendues. (2) Pour la première fois, nous recontrons l'obligation, pour le preneur, de fournir, à ses frais, au bailleur une expédition en forme du bail, pour disent les textes « justiffier que bailleur n'a point pris et ne peut prendre par avance aucune somme sur le prix du présent bail. » (3)

Comme sous la période précédente, les charges de la propriété restent en principe au preneur ; les impositions, tailles, responsions « ustancilles », crues, vingtièmes, cinquantièmes, décimes, sont à la charge du preneur, car c'est une charge des fruits ; les impositions se prennent sur les revenus. Quelquefois, cependant, les bailleurs en restent tenus et promettent « garantir les adjudicataires du payement de la taille et autres impositions. » (4) D'autres fois enfin, leur paiement se divise entre le preneur et le bailleur : ce dernier paiera les tailles et impositions royales, mais le bailleur acquittera les dixièmes et vingtièmes. (5)

Le preneur doit, de plus, faire administrer la justice,

---

(1) Archives. Commanderie d'Olloix. 3. B. 7 : « Preneurs prennent les cens et devoirs seigneuraux tels qu'ils sont énoncés dans les terriers, sans aucune garantie du contenu auxdits terriers. »

(2) Archives. Commanderie d'Olloix. 3 B. 7.

(3) Archives. Commanderie de Chanonat, 2. 4.

(4) Archives. Chapître Saint-Genès, 74. 9.
Collège de Clermont.

(5) Archives. Commanderie d'Olloix, 3 B. 7.

payer les officiers de justice et même les loger et nourrir le temps des assises : et il s'agit tant de la justice civile que de la justice criminelle. Il est tenu de verser une provision pour chaque procès, mais, en retour, les amendes et confiscations lui appartiennent jusqu'à pareille somme. (1)

Le service divin est également à sa charge ; il paye les gages du chapelain et de ses vicaires, et il doit verser, en aumônes, une certaine quantité de grains.

A quelle partie incombent les cas fortuits ? Comme aux siècles précédents, les conventions les mettent à la charge, tantôt du preneur, tantôt du bailleur ; ce dernier est tenu d'en garantir le preneur (2) ; souvent celui-ci en est responsable : le tout est à ses risques, périls et fortunes. (3) Mais lorsque le bailleur en est tenu, le preneur doit l'en avertir dans les trois jours. (4) Comme au siècle précédent, la guerre est quelquefois exceptée, le preneur n'en est pas responsable, malgré la clause générale de responsabilité. (5)

Les cas fortuits, dans le cas où ils sont à charge au bailleur, sont-ils une cause de résolution ? Nous ne le croyons pas ; il y a lieu simplement à diminution du prix. Dans le cas contraire, c'est-à-dire quand ils sont à charge au preneur, il n'y a même pas lieu à diminution du prix. (6)

---

(1) Archives. Commanderie d'Olloix, 3 B. 7.

(2) Archives. Fonds Saint-Alyre. Lay. 9 H.

(3) Archives. Hospitalières de Clermont, 5. 1.

Archives. Minutes Jossenand. Carton 6 : « Le tout aux périls, risques et fortunes des sieurs fermiers, lesquels ont pris ladite assence à ladite condition, sans que lesdits sieurs relligieux soyent tenus faire jouir ni garantir esdits centz et rantes, droitz et debvoirs, et droitz de lotz et vantes et autres choses cy dessus assancées, et le tout à leurs périls et fortunes pour s'en faire payer et poursuyvre les redevables, sans pouvoir demander ny prétendre aulcune desduction ni modération et ramboursement, ni que les Religieux soient tenus à aulcuns cas fortuit, gellée, gresle, tempête, guerre et autres quelconques. »

(4) Archives. Chapître cathédral. 12. O. 4.

(5) Archives. Fonds Saint-André, 30, 36.

(6) Archives. Commanderie d'Olloix, 3 B. 7.

Quelles sont alors, d'après les textes, les causes de résolution de notre contrat ? Tout d'abord, on rencontre quelquefois et dans certains cas, la résolution à la simple volonté du bailleur ; si, pendant la durée du bail, celui-ci vient à louer à un autre fermier, le bail est résolu (1) ; en cas de décès du preneur (2), ou du bailleur, ou si ce dernier est évincé de sa possession, il y a de même résolution. (3) Elle pourra être encore utilement demandée si le preneur ne paie pas terme par terme (4), ou s'il n'exécute pas les clauses du contrat. (5) Une de ces clauses, dont l'inobservance entraîne résolution, est celle-ci : l'obligation pour le preneur d'entretenir en bon état l'objet du bail. (6) Il est de même parfois résolu, si le preneur tarde à « fournir » une caution qu'il avait promise dans un certain délai. (7)

Il n'y a pas lieu à résolution, mais simplement à diminution du prix, si le preneur est troublé dans la possession d'un héritage ; le bailleur n'est même pas tenu à servir des dommages et intérêts. (8)

Relativement au droit d'expulsion, la jurisprudence

---

(1) Archives. Fonds Saint-Alyre. Lay. 9 H. L. 9. 1641 : « Convenu que où, et quand religieux bailheront pendant durée à un autre emphyteote ou autre titre, les mêmes terres, le présent bail demeurera nul et de nul effet, sans autres despans, dommages et intérêts. »

(2) Archives. Chapitre cathédral, 12. O. 15 : « Si preneur décède en cours de bail, religieux pourront redisposer des dixmes assancées si bon leur semble. »

(3) Archives. Commanderie de Saint-Jean de Montferrand, 19. 2 : « Au cas où bailleur serait esmissé de l'assance par mort ou autrement, preneur ne pourra prétendre aucun dommage et fraitz pour non jouissance. »

(4) Archives. Fonds Saint-Alyre. Lay. 2 L. C. 2046 : « à défaut de satisfaire, le bail sera résolu sans autre forme de procès et bailleurs pourront expulser et relouer. »

(5) Archives. Fonds de l'Oratoire, 4. 4 : Faute de paiement ou d'exécuter le contenu du bail, le bailleur peut réaffermer ailleurs, si bon luy semble, sans autre formalité de justice qu'en vertu du bail. »

(6) Archives. Fonds Saint-Alyre. Lay. 12 A. 595.

(7) Archives. Collège de Clermont, 1. 5.

(8) Archives. Fonds Saint-Andr, 25, 79.

ne nie point le principe, mais exige l'intervention de la Justice pour procéder à l'expulsion du preneur, même dans le cas où le bail aurait stipulé que le propriétaire pourrait le faire sortir de son autorité privée. (Parlement de Paris, 1er Juillet 1614.)

Nous aurions voulu donner sur cette question (résolution, résiliation, diminution du prix) l'état de la Jurisprudence ; mais à notre grand regret, le dictionnaire des arrêts qui s'étend beaucoup sur les matières intéressant particulièrement les baux à loyer (loi Œde, privilège sur les meubles) est muet ou à peu près sur les causes de résolution.

Nous dirons cependant quelques mots d'une application de la loi Emptorem faite par la jurisprudence. En vertu de cette loi, tout acquéreur put, de plein droit, déposséder le fermier, sauf dans le cas où l'acte de transmission stipulait que le bail serait entretenu malgré le changement de propriétaire. Le fermier, ainsi évincé, n'avait de recours contre le propriétaire ou ses successeurs universels, que pour obtenir une indemnité, consistant dans le tiers du fermage qu'il aurait payé jusqu'à la fin du contrat, si celui-ci avait reçu sa complète exécution (Parlement de Paris, 24 Février 1734). L'application, faite par la Jurisprudence de la loi Emptorem, est une preuve de plus à l'appui de la thèse que nous soutenons sur la pénétration progressive du droit personnel : on fait disparaître le droit réel pour expulser le preneur.

Le cas de résolution prévu par la loi Œde, s'applique-t-il au bail à ferme dans notre province ? Tout d'abord, qu'était cette loi ? Elle autorisait le propriétaire d'une maison à expulser le locataire quand il voulait l'habiter lui-même ; (1) au XVIIe siècle, on n'exigeait même pas qu'il

(1) Brillon. Op. cit. Tome I, p. 416 : « Œde quam te conductam habere dicis, pensionem domino in solidum solvisti, invitam te expelli non oportet nisi propriis usibus dominus eam necessariam esse probaverit aut corrigere donium maluerit ; aut tu male in re locata versata es. Loy 3 au Code : de locato et conducto. »

occupât toute la maison pour se servir de son privilège ; un arrêt du Parlement de Paris du 16 Juin 1669, avait décidé le contraire, mais cette jurisprudence fut abandonnée et le propriétaire put se contenter d'occuper un seul appartement dans sa maison ; il fut dès lors possible au locataire d'abandonner seulement les appartements dont le propriétaire avait besoin et de conserver le surplus.

Cette loi s'applique-t-elle à notre contrat, et le propriétaire qui veut exploiter sa propriété peut-il expulser son preneur ? Nous ne le croyons pas. Tout d'abord, nous n'avons trouvé, nulle part dans nos textes, trace de ce privilège, mais nous avons un arrêt du Parlement de Paris du 22 janvier 1639 ; (1) avec cet arrêt, nous pourrons conclure par *a fortiori ;* il décide que le propriétaire d'une maison dont dépendent des terres, ne peut pas demander la résolution d'un bail par lui fait, sous prétexte qu'il veut habiter la maison et consent que le preneur cultive et jouisse des terres. Si, dans ce cas, le propriétaire ne peut expulser le preneur de la maison, à plus forte raison ne peut-il pas l'expulser de la propriété entière.

Comme sous la période précédente, nous avons souvent l'interdiction pour le preneur de sous-affermer ou de prendre un associé (2) ; il ne peut de même subroger personne à son droit, sans le consentement du bailleur. (3)

Enfin, les frais d'acte sont à la charge du preneur, de même que les expéditions qu'il conviendrait de faire. (4)

Quelle est maintenant la nature exacte du droit conféré

---

(1) Brillon. Op. cit. p. 420.

(2) Archives. Chapître cathédral, 12. O. 15.

(3) Archives. Carmes déchaussés, 2. 7 : « Preneurs ne pourront subroger personne sans le consentement par écrit des bailleurs à peine de tous frais, dommages et intérêts et nullité de ladite subrogation. »

(4) Archives. Chapître cathédral, 12. O. 15 : « Payeront la despance procédant à l'assance et extrousse du dixme, 1 septier bled seigle, bon, pur, net et marchand, au notaire soussigné pour la réception et expédition qu'il conviendra faire aux créanciers et preneurs. »

au preneur, pendant les XVII^e et XVIII^e siècles ? Nous répondrons sans hésiter que nous sommes en présence d'un droit personnel ; nous avons vu, au siècle précédent, l'importance qu'avait encore conservée le droit réel ; nous avons aussi constaté l'effort fait par les rédacteurs d'actes, par les légistes et aussi par les autorités ecclésiastiques, pour faire triompher le droit personnel. Aux XVII^e et XVIII^e siècles, nous pouvons dire que ces efforts ont été couronnés de succès ; sans doute, nous verrons encore quelques clauses caractéristiques du droit réel ; mais certaines de ces clauses prendront le caractère d'une réaction ; car, après avoir été abandonnées par les rédacteurs d'actes au XVII^e et même au XVI^e siècles, nous les verrons réapparaître au XVIII^e.

Le preneur, comme au siècle précédent, est tenu de jouir en bon père de famille, de ne pas changer la façon de produire et de laisser en bon état ; le bailleur promet faire jouir et ester aux cas fortuits. Cependant, assez souvent, ces cas fortuits sont exceptés et le bailleur n'est pas tenu d'en garantir le preneur ; n'est-ce pas un retour offensif du droit réel ?

De même, en 1780, la clause de vest et devest réapparaît : « et au moyen de tout ce que dessus seront dès à présent démis, desaisy et dévestis de la terre par eux ainsi délaissée » ; mais elle est tempérée par une clause caractéristique du droit personnel : « confessant tenir précairement » (1)

Ce retour offensif, on le redoute ; et les autorités civiles, tout aussi bien que les autorités ecclésiastiques, tendent à favoriser le principe de personnalité. Les autorités ecclésiastiques prêchent d'exemple ; et nous avons vu que les baux par elles consentis, ne dépassent pas neuf ans. De même, l'ancienne Jurisprudence distingue entre les baux

---

(1) Archives. Oratoire, 4. 4.

de 9 ans et ceux d'une durée supérieure ; les premiers ne confèrent qu'un simple rapport personnel entre le bailleur et le fermier et ne confèrent à celui-ci aucun *jus in re ;* les seconds confèrent, au contraire, un droit réel immobilier ; aussi, ils sont soumis au payement du droit de lods et ventes, du droit de centième denier depuis 1703, au payement du droit d'insinuation depuis 1704, au retrait lignager : « Ferme qui passe 9 ans accuelt vente », dit l'ordonnance de Bretagne. (1)

Sous ces diverses influences, l'amodiation tendra de plus en plus à se rapprocher de la *locatio*, *conductio* romaine ; le droit personnel s'infiltrera de plus en plus dans notre contrat ; le droit réel, au contraire, tendra de plus en plus à disparaître, après un instant de recul, dans la rédaction du code civil, où les rédacteurs ont subi l'influence de la coutume, et ont donné, à notre contrat, certains caractères qui rappellent la transmission du droit réel.

Applications. — Les XVII^e^ et XVIII^e^ siècles, ainsi qu'il a déjà été dit, sont caractérisés par l'importance croissante que prend le bail de biens ruraux et par la réapparition du métayage, pour s'appliquer tout aussi bien aux grandes exploitations qu'aux simples parcelles ; le bail d'administration tend au contraire, au moins au XVIII^e^ siècle, à perdre sa place prépondérante ; les applications deviendront de moins en moins nombreuses, pour disparaître en partie avec la suppression des droits féodaux, au moment de la Révolution.

Baux à ferme de biens ruraux. — Dans cette catégorie, quelques applications nouvelles apparaissent ; nous voyons qu'on baille à ferme, les terres (2), jardins (3), chene-

---

(1) Beaune. Op. cit. p. 236.
(2) Archives. Oratoire, 4. 4.
(3) Archives. Fonds Saint-Alyre. Lay. 12 A. 5. 93.

vières (1), enclos (2), vignes (3), montagnes (4), moulins fariniers, à drap et à chanvre (5), bois (6), fours (7).

Relativement au fermage des montagnes, nous rencontrons une convention de subrogation que nous n'avons vue nulle autre part ; les parties conviennent que le bailleur sera subrogé aux créances du preneur ; pour assurance du paiement, les preneurs seront « tenus de faire passer au proffit des bailleurs, les traits d'assosacion et les sous baulz qu'ils passeront, aux conditions et soubz les termes de paiement stipulés et de les remettre entre les mains des religieux, avec le procès-verbal de numération des vaches, pour par religieux demander le payement des herbages, duquel les preneurs du présent bail demeureront garants et tenus de les faire valoir et fournir sans que religieux tenus de faire aucune poursuite à l'encontre des associés et sous-fermiers, au déffault du payement, si ce n'est aux risques, périls et fortunes desdits preneurs. (8)

Il est souvent interdit au preneur de défricher (9) ; il lui est de même interdit de mettre dans la montagne « aucune chevaline, aucun bestial infecté ou malsain. » (10)

Quant au prix, il est calculé à raison de tant la tête de bétail qui y paccage : cinquante sols par vache par exemple. (11)

Les baux à ferme de moulins contiennent aussi quelques clauses intéressantes. Le preneur prend le moulin avec

---

(1) Archives. Chapître de Montferrand, 4. 17.
(2) Archives. Fonds Saint-André, 12. 8.
(3) Archives. Carmes déchaussés, 5. 17.
Archives. Grand et Petit Séminaires, 2. 10.
(4) Archives. Fonds Saint-André, 40. 5.
(5) Archives. Bénédictines de Saint-Genès-les-Monges, 1. 27.
Archives. Ursulines de Clermont, 2. 21.
(6) Archives. Commanderie d'Olloix, 3 C. 7.
(7) Archives. Minutes Jossenaud. Carton 7.
(8) Archives. Fonds Saint-André, 30. 36.
(9) Archives. Fonds Saint-André, 40. 5.
(10) Archives. Fonds Saint-André, 30. 36.
(11) Archives. Fonds Saint-André, 30. 36.

« droits et servitudes quelconques accoutumés ». (1) La plupart du temps on loue le moulin avec toutes ses appartenances : « un moulin à bled moulant à deux roues, l'une à pain blanc, l'autre à pain bis, garny de son équipage nécessaire, avec son bastiment consistant en chambre, estable, jardin et autres ses appartenances, le tout situé dans le barry de Saint-Allyre. » (2)

Cet équipage nécessaire est détaillé tout au long « entremez, pot, naguille, aluchoux, oubits » (3) ; le preneur en fait une reconnaissance ; par exemple, dans un bail de 1753, il reconnaît avoir pris pour l'exploitation d'un moulin, 2 marteaux pesant 3 livres, un animal de la valeur de 8 livres, et deux meules de l'épaisseur de 5 pouces dans le bas ; s'il manque, en fin de bail, des pouces dans les meules, il les paiera à raison de trente sols le pouce ; quand celles qui y sont actuellement, ne pourront plus servir, il en sera acheté d'autres à moitié frais entre le bailleur et le preneur ; elles seront conduites par les chars à bœufs du bailleur, les bouviers nourris à communs frais et posées aux dépens du preneur. Au cas où il en serait acheté pendant la durée du bail et au cas où elles auraient plus de 5 pouces d'épaisseur en fin de bail, le bailleur paiera la moitié de l'excédent au preneur, à raison de 30 sols le pouce, comme ayant fourni la moitié de l'argent pour les acheter. (4)

Une obligation encore à la charge du preneur, celle de venir chercher les grains du bailleur, de les faire moudre et les ramener, sans pouvoir prétendre aucun droit de « moudure. » (5)

Voilà pour les clauses spéciales à certaines catégories de baux.

---

(1) Archives. Bénédictines de Saint-Genès-les-Monges, 1. 27.
(2) Archives. Fonds Saint-Alyre. Lay. 12 A. 595.
(3) Archives. Ursulines de Clermont, 2. 21.
(4) Archives. Bénédictines de Saint-Genès-les-Monges, 1. 27.
(5) Archives. Bénédictines de Saint-Genès-les-Monges, 1. 27.

En règle générale, pour les baux à ferme de biens ruraux, nous avons l'obligation de bien cultiver, de ne pas changer l'ordre de la culture des terres ; quelquefois, le preneur est tenu à défricher (1), à tenir un parc de brebis et moutons dans les terres, pour les fumer (2) ; la mayère ou bois de retail, appartient au preneur, de même que le bois mort. Cependant, quelquefois, celui-ci revient pour moitié au bailleur. (3) Les bois taillis mis en coupe réglée, sont de la comprise du bail, mais non les bois de haute futaie ; « à la charge de bien mesnager et garder les plants et gardes qui se trouveront comme chesnes et fresnes et autres arbres qui se trouveront dans le bois pour la conservation d'icelluy. » (4)

Enfin, les impositions « taille, ustancille (5), cens et autres deniers royaux » sont charges de la jouissance.

Baux a métayage

Nous avons vu l'importance qu'avait prise la medietas aux IX^e^ et X^e^ siècles, et son application fréquente à la culture de la vigne ; c'était le régime d'exploitation qui dominait dans les provinces ou à peu près coutumières ; puis, le métayage disparaît et fait place au fermage, pour ne réapparaître qu'à notre époque, aux XVII^e^ et XVIII^e^ siècles.

Avec quels caractères va-t-il renaître ? Sera-ce de nouveau le bail viager « *tanquam vixero* » avec transmission de droit réel au preneur ? Mais il subira l'effet des transformations du bail à ferme, et les deux catégories nous apparaîtront avec les mêmes caractères.

On donne à métayage : les parcelles de terre, les chenevières, les vignes et les domaines.

---

(1) Archives. Commanderie d'Olloix, 1. 6.
(2) Archives. Oratoire, 4. 4.
(3) Archives. Chapître de Montferrand, 4. 16.
(4) Archives. Commanderie d'Olloix, 3 C. 7.
(5) Ustancille. *Impôt pour les troupes.*

1° *Terres et chenevières.* — Tout d'abord, la quantité de fruits accordée au preneur n'est pas toujours la même ; tantôt il a un tiers, tantôt la moitié, tantôt les deux tiers ; en ce dernier cas, il arrive quelquefois que le bailleur perçoit « la dixme à raison de la dixième gerbe. » (1)

Les clauses générales sont les mêmes que celles des baux à ferme, sauf celles inhérentes au métayage ; ainsi, dans un bail à labourage à 1/3 de fruits de 1659, le preneur confesse tenir deux pièces de terres, une contenant deux journaux et demi et l'autre deux, au terroir de Champratel ; il s'est rendu certain des confins, et promet de « bien et deuement labourer et cultiver et mesnager de tous labourages et à raison de nécessaires en temps propre et convenable, sepmer icelles de bons grains, leur faire porter tous les ans, faire cercler, nettoyer, cueillir, ramasser et mettre en rond, les sieurs du chapître deuement advertis pour le voir fère, et le tiers à eux revenant, faire charrier et conduire dans la grange du chapître. » (2)

En général, la semence est fournie par moitié entre les parties, soit blé (3), soit chenevis (4) ; le métayer doit conduire les fruits jusqu'à maturité et faire les moissons, charrois, comme d'ailleurs tous autres travaux à ses frais. (5)

2° *Vignes.* — Le bail à part de fruits devait être, en cette matière, très fréquemment employé ; on donnait à 1/2 ou à 1/3 fruits à percevoir par le bailleur ; on y ajoutait quelquefois certaines redevances. Ainsi, un bail est consenti : « moyennant 1/3 des fruits provenans chaque année de cet héritage, un panier de raisins chaque année

---

(1) Archives. Commanderie de Chanonat.
(2) Archives. Chapître de Montferrand, 4. 17.
(3) Archives. Ursulines, 3. 30.
(4) Archives. Hospitalières de Clermont, 5. 1.
(5) Archives. Minutes Jossenaud. Carton 4.

comme aussi un cens de 18 deniers, en tout droit de directe seigneurie, tiers, deniers de lods et ventes, entrages anciens et accoutumés, quand le cas y échérat. » (1)

Comme pour les parcelles de terres, le preneur est tenu de bien et dûment labourer, cultiver et amménager de tous labourages et araisons requis et nécessaires, en bon temps et saison et en bon père de famille ; « icelles despaisser, chapoller, pailer, raser, esmandroner, effeuiller, fossoyer par quatre diverses foys et araisons, par quatre provins par heuvre chaque an ; fournir le paissel qu'il conviendra pour pailer lesdites vignes et en randre honnestement pailées en fin de bail. » (2) Il doit conduire encore les fruits jusqu'à maturité, les faire recueillir et amasser, charrier et conduire la moitié revenant au bailleur dans ses caves.

On partage donc en général les fruits après la cueillette ; mais quelquefois encore, on partage à la rase comme aux IXe et Xe siècles ; on divise le terrain en deux portions égales, et le bailleur en choisit une. (3)

Le preneur doit payer les droits d'entrée, mais seulement sur la portion de fruits qui lui revient ; s'il paie pour la portion du bailleur, le montant des droits payés devra lui être remboursé.

3° *Domaines.* — A proprement parler, nous ne faisons qu'arriver au métayage, car, dans notre région, on n'emploie guère cette expression que pour le bail d'une exploitation agricole ; le bail à part de fruits d'une vigne, se rapproche du complant, celui d'une parcelle de terre est dénommé bail à labourage.

On donne, à métayage, les domaines et prieurés ; les preneurs jouissent de tous les fruits et produits, mais sans pouvoir couper au pied aucuns arbres, haies, buissons ; au contraire, ils peuvent se servir du retail ; au retour, ils

---

(1) Archives. Oratoire, 4. 4.
(2) Archives. Chapitre de Montferrand, 4. 17.
(3) Archives. Carmes déchaussés, 5. 17.

doivent entretenir les bâtiments de menues et légères réparations, payer tous les deniers royaux et autres impositions de quelque nature qu'elles puissent être. (1)

Comme pour les baux de parcelles, les semences sont fournies par moitié ; les récoltes sont partagées à la gerbe et « à tour de plongeon », et la part du bailleur doit être ameublée dans la « grange accoustumée. »

Tous les cens et rentes auxquels le domaine peut être asservi, doivent être payés par moitié entre les parties ; et « parce qu'ils ont payé en entrant la moityé de l'argent de cens et de l'avoine, c'est-à-dire pour ladite année dernière en sortant, ne payeront point d'argent de cens, ny d'avoine, mais la moityé du seigle seulement. » (2)

Autres obligations à leur charge : ils doivent couper et charrier tous les bois nécesaires au four ou au chauffage du bailleur ; ils devront laisser la même quantité de terre semée en blé vif « sans pouvoir interrompre les estiades » ; et aussi la même quantité de pailles et fourrages qu'ils en ont pris.

Le matériel d'exploitation est parfois fourni par le bailleur, et le preneur en faisait, dans l'acte, reconnaissance ; ainsi, dans le même bail cité précédemment, les preneurs reconnaissent avoir reçu pour exploitation « un chard guarny, deux jougs garnys de leurs liens et chacun d'une boule de fert, trois haraires guarnys de leurs chênes de fert » (3) et ils seront tenus de les rendre en même état.

De même, un cheptel est toujours attaché au fonds ; l'acte en donne l'énumération et la valeur en argent, ou même quelquefois, il en est dressé procès-verbal par devant notaires au moment de l'entrée en jouissance et au moment de la sortie du métayer ; celui-ci est tenu au cheptel de chef pour chef, et doit rendre des bestiaux de

---

(1) Archives. Bénédictines de Saint-Genès, 1. 27.
(2) Archives. Bénédictines de Saint-Genès, 1. 27.
(3) Archives. Bénédictines de Saint-Genès, 1. 27.

même espèce et valeur ; d'autres fois, le cheptel est estimé par experts.

En général, le croît se partage en deux parties égales entre le bailleur et le preneur ; cependant, quelquefois, cette proportion est en partie rompue et il se divise en trois portions, dont deux reviennent au bailleur et la troisième au preneur ; cette clause d'inégalité ne s'applique qu'au gros bétail, et le croît provenant de la « brebielle » est partagé par moitié.

Baux d'Administration

La période que nous parcourons, pourrait, relativement au bail administratif, être divisée en deux périodes assez distinctes ; la première, qui comprend une bonne partie du XVII[e] siècle, est caractérisée par l'importance toujours croissante que prennent les baux d'administration ; les applications déjà vues subsistent, de nouvelles et celles-ci originales apparaissent ; mais vers la fin du XVII[e] et durant tout le XVIII[e] siècle, on ne voit que les applications usuelles que nous avons rencontrées durant les périodes précédentes (Dixmes et novales, cens et rentes, directes, temporels, commanderies, seigneuries et baronnies).

1° *Fabriques et luminaires* (1). — De cette catégorie, nous ne dirons pas grand chose ; nous n'avons pas vu l'original ; nous avons une simple indication dans une transaction contenue dans l'ouvrage de M. l'abbé Mioche, sur la Chartreuse du Port Sainte-Marie : les Religieux de l'abbaye comme prieurs du prieuré de Chambonnet, et curés primitifs de Saint-Gervais, peuvent prendre annuellement la somme de vingt livres sur le prix de la ferme de la fabrique et luminaire ; néanmoins, les chartreux ne

(1) Mioche (abbé). Fonds de la Chartreuse du Port Sainte-Marie. Layette 6. C. 183.

seront tenus à rien fournir pour les réparations de l'église ; en outre, pour le paiement de cette somme et si les fermiers le désirent, les Religieux devront recevoir deux septiers de blé et, dans ce cas, ils n'auront droit qu'à quinze livres, les deux septiers étant comptés cinq livres.

2° *Droits d'entrée.* — Un arrêt du Conseil d'Etat (1) constate que les droits d'entrée sur les vins et farines s'afferment comme sous la période précédente.

3° *Droit de bazane.* — Une catégorie déjà citée ; mais à notre époque, nous avons une application intéressante, c'est un bail à ferme des droits dus seulement par les marchands de cuirs, étrangers à la ville de Clermont, pour la foire de Notre-Dame d'Août : le chapître de Clermont donne au bedeau de l'église cathédrale, la levée des « cuirs peleus et non peleus et autres peaux de quelque nature qu'ils soyent, que lesdits sieurs du chappitre ont accoustumé lever le jour de la foire de Notre-Dame d'Aoust sur les forains et deschargeurs qui les apportent en la foyre. » (2) Le bail est consenti moyennant la somme de quatre livres, que le preneur devra apporter en la maison du baille.

4° *Amendes.* — En 1616, honorables hommes M. Claude Labourieux, notaire apostolic et banquier expéditionnaire en la ville de Clermont, et Lefeus, bourgeois de la ville de Billom, ont pris à ferme la levée des amendes des absents du Synode : « les amandes escusons et autres droits et esmolluments appartenant à Monseigneur l'évesque de Clermont à cause du Sinode pour les années 1614, 1615, 1616, 1617 et 1618. » (3) Néanmoins, Monseigneur pourra excuser jusqu'au nombre de vingt cures, chaque Synode,

---

(1) Archives. Chapître Saint-Genès, 40. 1.
(2) Archives. Chapître cathédral, 5 C. 7.
(3) Archives. Evêché. 5. 46.

sans que les preneurs ne puissent rien prétendre contre les curés, ni demander de diminution.

5° *Prestations dues à l'évêque.* — L'aumônier de Monseigneur l'évêque « ayant charge expresse de ses assances » afferme à honorable homme Reynaud, habitant d'Egliseneuve « tous et chacun les droictz, pantions, prestations annuelles, perpétuelles, dues à mondit Seigneur, à cause dudit évesché par les chapîtres, archiprêtres, curés, vicayres, communaultés, chappellemies et autres prestres estant dudit évesché. » (1) Le bail est également consenti pour quatre années.

6° *Greffes.* — Nous sommes ici en présence d'une application rencontrée très souvent dans nos recherches ; le bail spécial de greffe est relativement fréquent, mais ce que l'on voit très souvent et particulièrement dans les fonds ecclésiastiques, c'est la comprise d'un greffe dans une amodiation de prieuré, de seigneurie de commanderie ; le fermier d'une commanderie est toujours tenu d'exploiter le greffe y attenant.

Par un arrêt des Grands Jours tenus à Clermont en l'an 1665 (2), nous voyons que l'on donne à ferme les greffes des présidiaux, des baillages, des sénéchaussées, prévôtés ; « ces greffes, dit l'arrêt, ne pourront estre exercés que par personnes dont la conduite soit sans reproche, du fait desquels les seigneurs qui les auront nommez ou commis, demeureront responsables civilement ; et tous ceux qui se rendront à l'avenir fermiers, ne le pourront estre qu'à cette condition : de laisser l'exercice libre du greffe à ceux qui leur succéderont (sans pouvoir prétendre aucune part aux émolumens, sinon la moitié d'émolumens et grosses d'expéditions pendant le temps d'un an. »

---

(1) Archives. Evêché, 15. 20.

(2) Recueil des arrests, déclarations, lettres patentes du Roi, réglemens, ordonnances et instructions de la Cour des Grands Jours tenus à Clermont en Auvergne en l'an 1665-1666. Clermont 1666.

Les autorités ecclésiastiques sont aussi titulaires de greffes, qu'elles baillent à ferme. Ainsi, dans une charte de 1664, nous voyons que M. Anthoine Depreux « procureur ès cour de Clermont, confesse avoir pris et tenir en assance pour le temps et espace de six ans de Monseigneur Gilbert Darbouze, seigneur evesque de Clermont, le greffe criminel de l'officialité de Clermont, pour « jouir d'icelluy aux droictz, gaiges et honneurs attribués audit office. » (1) Dans une autre, c'est le greffe civil qui est amodié ; d'autres fois, les deux sont donnés au même fermier. (2) Celui-ci est tenu de ne pas prendre plus de droits que ceux qui doivent être pris et qui seront taxés par le procureur d'office. En outre, dans son ressort, il ne doit en percevoir aucun sur les différents fermiers de son bailleur, à l'exception des grosses des procédures criminelles. (3)

7° *Corvées.* — Force nous est, pour cette catégorie, de nous contenter d'une simple mention ; le fonds Saint-André nous en donne un seul exemple (4) : l'acte, très écourté, relate que l'abbaye de ce nom afferme, pour 9 ans, les corvées qui sont dues annuellement par les habitants de Jussat, et qui sont estimées et se payent trente sols par feu, le jour de la fête de Saint-Julien.

8° *Montagnes.* — Outre les prés, pâturages et bois taillis que contient une montagne, on comprenait dans le bail les cens, rentes et autres devoirs seigneuriaux qui en dépendaient (5) ; ainsi, en 1654, Michel Martin, lieutenant de la Roche Donnezat, fermier général de l'abbaye Saint-André « baille au titre de sous assence la montaigne de la Védrine et les dixmes du membre de Sauzet, aussi, les cens deubs dans le village de Sauzet, ensemble le droit des

(1) Archives. Evêché, 9. 8.
(2) Archives. Evêché, 9. 8.
(3) Archives. Commanderie d'Olloix, 1. 6.
(4) Archives. Fonds Saint-André, 8. 4.
(5) Archives. Commanderie de Chanonat, 2. 4.

lods et ventes et autres droits seigneuriaux deubs pour raison desdits cens et les dixmes du membre de Sauzet » (1) ; le sous-preneur devra payer en l'acquit du sieur Martin, au curé pour sa pension, la somme de cinquante livres d'argent et quinze septiers de blé, mais le fermier général reste tenu au paiement du vin de la même pension. Ailleurs, le preneur est tenu d'assurer le service divin, l'administration de la justice sous les nom et autorité du bailleur, le paiement des gages ordinaires des officiers qui l'administreront.

Quant aux bois taillis situés dans la montagne, ils ne pourront en faire la coupe avant date ; ils pourront y faire paccager les bœufs, même après la coupe faite, mais il leur est défendu de les faire entrer dans la montagne pendant le jour, et d'y mener moutons et brebis. (2)

9° *Prieurés.* — Les prieurés étaient des bénéfices appartenant aux différents monastères et abbayes ; l'abbé en était titulaire avec le titre de Grand Prieur, et en percevait le revenu au nom du couvent. Ces bénéfices existaient en grand nombre dans notre province, surtout au début de la période que nous parcourons, alors que les monastères avaient atteint leur maximum d'importance ; les abbayes Saint-Alyre, Saint-André, les Carmes déchaussés, les Couvents de femmes, possédaient de nombreux prieurés, souvent très éloignés de l'abbaye ; et ici nous ferons une remarque analogue à celle que nous avons déjà faite, relativement aux baux de montagnes, remarque que nous répéterons pour les baux de domaines, les revenus fonciers sont la moindre partie ; les redevances de toute nature sont le plus grand nombre (3) ; ainsi le prieuré de Briffons, outre les domaine, jardin, château, comprend « tous cens et rentes et autres droits et devoirs seigneuriaux, dixmes

(1) Archives. Fonds Saint-André, 30. 36.
(2) Archives. Abbaye Saint-André, 8. 4.
(3) Archives. Carmes déchausées, 2. 7.

de grains et charnage, tant dixmes que novales. » (1) De même, Dame Charlotte de Lugeac, prieure du prieuré Notre-Dame de Marsac et dame Gilberte Rabusson Baudeduit, économe, faisant tant pour elles que pour les Dames bénédictines donnent à ferme « tous les revenus du prieuré de Giat, consistant en prés, terres, cens, rentes, dixmes, moulin, étang, droits et devoirs seigneuriaux, circonstances et dépendances du prieuré, sans aucune réserve comme aussy un dixme qui se lève et perçoit dans le domaine de chateau Brun, paroisse de Voingt. » (2)

Les impositions sont payées par le preneur, tailles et décimes « ordinaires et extraordinaires, avec la taxe extraordinaire faite dans l'assemblée, des Menses. » (3) Il en est de même des autres charges du prieuré ; par exemple : le fermier du prieuré de Giat doit payer au curé du même lieu, la somme de 340 livres pour sa portion congrue, et celle de son « secondaire » et 300 livres pour celle du curé de Voingt. (4)

10° *Domaines.* — Les baux de domaines, avons-nous dit, deviennent très fréquents à partir du XVII[e] siècle ; la raison d'être de ce grand nombre, nous la voyons dans une transformation de l'état social, dans la disparition partielle de l'esprit féodal ; une grande partie des seigneuries, des baronnies des époques précédentes ne sont plus que des domaines ; pendant la majeure partie de l'époque, cependant, les baux conserveront leur ancien caractère : le fermier du prieuré de Giat doit payer au curé du même de lods et ventes qui y sont attachés (5) ; mais ils tendront de plus en plus à n'être uniquement que des baux fonciers. Les clauses et conditions subiront la même transfor-

---

(1) Archives. Fonds des Grand et Petit Séminaires. 2. 17.
(2) Archives. Bénédictines de Marsat, 1. 112.
(3) Archives. Carmes déchaussés, 2. 7.
(4) Archives. Bénédictines de Marsat, 1. 112.
(5) Archives. Commanderie de Chanonat, 2. 4.

mation et tendront à se rapprocher de plus en plus de celles des actes notariés actuels : le preneur est tenu de faire valoir en bon père de famille, clore, raser et étopiner les prés, les faucher et ameubler les foins dans les granges du domaine, sans pouvoir vendre ces foins et les pailles qui s'y recueilleront. (1) A sa sortie, le fermier doit laisser autant de terres ensemencées et labourées, qu'il en a trouvé à son entrée en jouissance.

Les impositions, en général, restent à charge au preneur (tailles, crues et capitation) (2). Cependant, quelquefois, elles sont de moitié avec le bailleur. (3)

Le fermier est tenu d'entretenir de menues et légères réparations locatives, et s'il est besoin d'y faire de grosses réparations, le bailleur en sera tenu, mais à charge pourtant au preneur de voiturer à ses frais les matériaux nécessaires. (4)

De même, le preneur est tenu d'établir sa résidence dans le domaine ou d'y faire habiter un de ses préposés ou tel sous-fermier que bon luy semblera « pourvu que le domaine soit habité et occupé pendant tout le temps du présent bail par quelques personnes, pour veiller à la conservation des bâtiments et héritages. » (5)

---

(1) Archives. Fonds Saint-André, 25. 79.
(2) Archives. Commanderie de Chanonat, 2. 4.
(3) Archives. Hospitalières de Clermont, 7. 16.
(4) Archives. Collège de Clermont (jésuites), 1. 5.
(5) Archives. Hospitalières de Clermont. Cote cit.

CONCLUSION

Au terme de notre étude, il nous appartient d'en synthétiser les éléments et de constater les résultats que nous ont donnés nos recherches.

Les applications parcourues aux différentes époques, nous ont montré l'élasticité de notre contrat, se prêtant aux combinaisons les plus variées et s'adaptant aux objets les plus divers. Nous avons vu la prédominance du métayage aux IX^e^ et X^e^ siècles, mais nous ne sommes pas encore en présence du bail à courte durée ; les chartes parcourues nous présentent des baux viagers : « *tanquam vixero* » dit le preneur ; nous ne sommes pas non plus en présence des rapports simples et peu compliqués que fait naître le louage ; le bail est greffé sur un acte juridique, en général une donation ; nous sommes à une époque où les monastères et abbayes tendent à s'étendre ; leur domaine s'accroîtra de jour en jour : un particulier fait donation de son bien, et en échange du droit concédé, l'abbaye accorde au donateur la moitié des fruits, sa vie durant.

De viager, le bail à métayage dut devenir à courte durée aux XI^e^ et XII^e^ siècles, et comme le bail à ferme dut prendre la forme de la vente, cette vente à moitié a dû jouer un grand rôle dans la formation du fermage.

Au XIII^e^ siècle, le bail à ferme nous est apparu ; aux XIV^e^ et XV^e^ siècles, les applications sont devenues plus nombreuses ; mais le bail rural, un instant disparu, n'a réapparu qu'au XVI^e^ siècle, qui, avec la première moitié

du XVII^e^, nous montre une grande variété de baux d'administration ; la vente a été abandonnée comme mode de contracter pour le bail à ferme ; celui-ci est devenu un contrat original, ayant ses formes propres ; avec les XVII^e^ et XVIII^e^ siècles, le bail rural voit son importance s'accroître ; le métayage que nous n'avions peu ou point rencontré depuis le X^e^ siècle réapparaît, et le louage tend à prendre les caractères du louage romain, uniquement créatif d'obligations.

Durant cette évolution, quelle a été la nature exacte du droit conféré au preneur ? Aux IX^e^ et X^e^ siècles, dans les baux à part de fruits parcourus, il avait un droit réel sur la chose louée ; aucun doute pour les contrats de *medium plantum* dérivant de la *precaria* : le preneur acquerrait un droit de propriété sur une partie du fonds ; quant à ceux qui revêtaient la forme d'une donation faite au bailleur par le preneur qui se faisait rétrocéder une partie des fruits pour son droit de labourage, nous estimons que ce dernier conservait un droit réel sur la chose. Mais nous ne sommes pas encore en présence du bail à courte durée ; et si ce dernier doit conférer un droit réel, à plus forte raison doit-il en être de même du bail viager !

Les premiers baux à courte durée rencontrés, et ceci est vrai des XIII^e^, XIV^e^ et XV^e^ siècles, prenant la forme de la vente, devaient opérer une transmission de droit réel ; cette forme de contracter sera abandonnée aux siècles suivants, et cette modification entraînera aussi un changement dans la nature du droit transmis : le contrat sera créatif d'obligations et le droit du preneur sera personnel. Le droit réel, cependant, ne disparaîtra pas entièrement, et certaines clauses subsisteront. Nous arriverons à la rédaction du Code civil, avec un contrat de nature mixte, qui, cependant, devrait être uniquement personnel ; les rédacteurs subiront l'influence des solutions coutumières, et certains articles porteraient à croire à l'existence d'un droit réel.

Voilà d'où est née la grande controverse sur le droit du

preneur, controverse dont on s'explique difficilement la naissance, en ne considérant que le point de vue théorique ; mais il appartient à l'histoire de nous donner la raison d'être de bien des anomalies.

Telle a donc été l'évolution de l'amodiation en Auvergne ; ne pourrions-nous pas maintenant établir une comparaison entre cette évolution et celle constatée pour la Bourgogne, dans l'ouvrage déjà cité de M. Janniaux ? Ne pourrions-nous pas examiner en quelques lignes, l'amodiation dans deux provinces éloignées, dont l'une uniquement régie par le droit coutumier et l'autre, où le droit écrit a conservé quelque influence ?

Tout d'abord, le mot « amodiation » en Bourgogne est un terme technique pour englober les différents baux à courte durée, et nous avons constaté le contraire pour l'Auvergne.

Le bail à ferme en Bourgogne et en Auvergne apparaît sensiblement à la même époque, au XIII^e^ siècle, quoique cependant un peu plus tôt en Bourgogne ; mais à ce moment, il n'est encore que l'exception, et nous voyons comme modes usuels de louage, les baux perpétuels ou à longue durée.

Dans notre province, il nous a semblé que le bail à ferme dérivait du bail à part de fruits ; au IX^e^ et X^e^ siècle, nous avons constaté la fréquence de la « medietas » ; devenue viagère, elle devait donner naissance au bail à courte durée en présence des inconvénients des modes de location alors usuels. En Bourgogne, le métayage n'apparaît pas dans les antécédents du bail à ferme ; ce sont les baux perpétuels (baux à cens et à rente) qui ont préparé son apparition.

Dans les deux provinces, le droit transféré au preneur est un droit réel qui, peu à peu, se transforme en droit personnel ; ce droit personnel prend une place prépondérante au XVI^e^ siècle, mais jusqu'au XVII^e^ et XVIII^e^ siècle, des traces de l'ancienne réalité subsistent encore.

Les clauses générales essentielles nous semblent être

les mêmes ; l'obligation de garantie apparaît à la même époque ; il en est ainsi de l'hypothèque ; cependant, en Bourgogne, la « pleygerie » ne se rencontre pas au XVI[e] siècle. Quant aux applications, nous pouvons dire qu'elles ont été plus nombreuses dans cette province que dans la nôtre ; l'amodiation s'y est appliquée à toutes les branches de la fortune privée, depuis la propriété foncière, jusqu'aux choses qui nous semblent aujourd'hui lui être à jamais réfractaires (patronages, quêtes, confréries, etc.)

Telle est donc brièvement esquissé, le rapprochement entre la Bourgogne et l'Auvergne ; dans une institution d'origine coutumière, nous voyons concorder souvent les solutions : elles nous montrent la tendance des coutumes et du droit à l'unification.

Vu :
Ernest CHAMPEAUX.

Vu :
Le Doyen de la Faculté de Droit
de l'Université de Dijon,
E. BAILLY.

Vu et permis d'imprimer :
Le Recteur de l'Académie,
E. BOIRAC.

TABLE DES MATIÈRES

PAGES

Ouvrages et documents cités IX

Introduction 1

Chapitre I. — *Etat actuel de la question* 7

Chapitre II. — *De la notion d'amodiation* 13

Chapitre III. — IXe, Xe *et* XIe *siècles.* — Les antécédents de l'amodiation en Auvergne 21

Chapitre IV. — *Apparition du bail à ferme au* XIIIe *siècle* 43

Chapitre V. — XIVe *et* XVe *siècles.* — Evolution générale et applications 53

Chapitre VI. — XVIe *siècle.* — Evolution générale et applications 77

Chapitre VII. — XVIIe *et* XVIIIe *siècles.* — Evolution générale et applications 107

Conclusion 137

CLERMONT-FERRAND
IMPRIMERIE MODERNE
15, RUE DU PORT